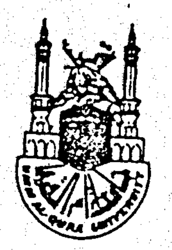


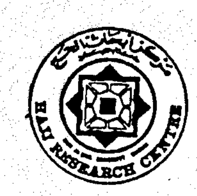


المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم العالي
جامعة أم القرى
مركز أبحاث الحج

# دراسة عن إسكان الحجاج من خلال ضوابط الإسكان

## « إيجابياتها وسلبياتها »

إعداد
د. سعدالدين عثمان أونال
د. صالح الشمراني  د. طه عبدالقادر عمارة
د. محمد سعيد الغامدي  د. محمد مصلح الثمالي



بسم الله الرحمن الرحيم

## ١ ـ مقدمة:

استمرت دراسة إسكان الحجاج من خلال تطبيق ضوابط إسكان الحجاج التي صدرت الموافقة الكريمة على تطبيقها عام ١٤١٠هـ منذ ثلاث سنوات اعتباراً من عام ١٤١١هـ حددت مدتها بثلاث سنوات بناءً على اقتراح صاحب السمو الملكي الأمير عبدالمجيد بن عبدالعزيز أمير منطقة المدينة المنورة بذلك حتى يفهم هذا النظام الجديد ويطبق كما ينبغي من جميع الجهات المعنية به مع التزام تام بما ورد فيه من أحكام، وحتى يكون فريق البحث أيضاً على قناعة تامة من صحة المعلومات التي يجمعها خلال تلك الفترة.

ومن الأمور الطبيعية وجود بعض الثغرات والسلبيات ـ كأي نظام جديد ـ خلال تطبيق ضوابط إسكان الحجاج لأول مرة والتي قد يرجع سببها إلى عدم الوعي وقلة الاهتمام من قبل الجهات ذات العلاقة بها.

ومن ثم كانت الدراسة في سنتها الأولى استطلاعية لمعرفة ما قد ينشأ من سلبيات وتحديد ماقد يحدث من مشاكل من جراء تطبيق تلك الضوابط حيث إنها جديدة على المؤسسات والحجاج والجهات التي تمثلهم.

وقد استخدمت في السنة الأولى أربع استبانات، الأولى منها خاصة بالحجاج، والثانية خاصة بالبعثات والشركات الممثلة للحجاج، والثالثة خاصة بالمؤسسات الأهلية للطوافة والأدلاء، والرابعة خاصة بالملاك والمؤجرين، بالإضافة إلى عقد لقاءات مع المسئولين في الجهات ذات العلاقة بالموضوع.

وفي السنة الثانية اكتفى فريق البحث باستخدام استبانتين اثنتين فقط، إحداهما الاستبانة القديمة الخاصة بالملاك والمؤجرين، والثانية استبانة جديدة أعدها فريق البحث وهي استبانة مواصفات مساكن الحجاج، وقد قام بتعبئتها الباحثون أنفسهم عن طريق المشاهدة الميدانية للسكن واستطلاع آراء الحجاج والمسئولين عن السكن وعن الخدمات المتوفرة فيه.

وأما في السنة الثالثة فقد استخدمت نفس الاستبانتين اللتين استخدمتا في السنة الثانية وذلك بعد إجراء تعديلات فيهما رآها فريق البحث ضرورة إدراجها.

## ١.١. أهمية البحث:

إنه من المفيد الإشارة إلى أن موضوع إسكان الحجاج منذ أن فرض الله الحج ركناً خامساً من أركان الإسلام في السنة الثامنة من الهجرة النبوية الشريفة قد مر بأطوار شتى عبر العصور التاريخية وخلال التطور الذي شهده المجتمع المكي والمدني.

ومن ثم تظهر أهمية موضوع إسكان الحجاج الذي يمثل العمود الفقري بالنسبة لبقية الخدمات المقدمة لضيوف الرحمن حجاج بيت الله الحرام، سواء أكان ذلك عند ظعنهم أو عند إقامتهم في الأراضي المقدسة.

ونتيجة للأهمية البالغة التي توليها حكومة خادم الحرمين الشريفين في العمل على راحة الحجاج وأمنهم فقد أصدرت ضوابط ولوائح تنظم العلاقة بين الملاك والمؤجرين وبين الحجاج أو من يمثلهم من بعثات وشركات سياحية وغير ذلك، فضلاً عن تحديد الخدمات الواجب توافرها في مساكنهم.

## ٢.١. هدف البحث:

يهدف هذا البحث رصد إيجابيات وسلبيات ضوابط إسكان الحجاج من خلال تطبيقها على مساكن الحجاج في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة فضلاً عن رصد مدى التزام الأطراف المعنية بما ورد فيها من أحكام.

## ٣.١. مشكلة البحث:

من المعروف أن إسكان الحجاج قبل صدرور ضوابط إسكان الحجاج كان من مسئوليات مؤسسات الطوافة بمكة المكرمة والأدلاء بالمدينة المنورة.

وعندما صدر الأمر السامي رقم ٥٦٨ في ١٤١٠/٧/١١هـ بالموافقة على ضوابط إسكان الحجاج خرجت عملية إسكان الحجاج من مسئولية تلك المؤسسات، وصار الحاج أو من يمثله حراً في استئجار المساكن مباشرة من الملاك أو المؤجرين، إلا أنه عند تطبيقها

المبدئي حج عام ١٤١٠هـ من قبل بعض المؤسسات ظهرت جوانب سلبية لتلك الضوابط، وبناءً على ذلك طلب معالي وزير الحج والأوقاف من معالي مدير جامعة أم القرى بخطابه رقم ١/٤١١/٤٥٢٢ في ٢٣-١٤١١/٦/٢٤هـ قيام مركز أبحاث الحج بدراسة مركزة لإسكان الحجاج في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة لمعرفة ما قد ينشأ عن تطبيق تلك الضوابط من قبل كافة المؤسسات من إيجابيات أو سلبيات. واستجابة لطلب معالي وزير الحج والأوقاف، ولأهمية هذا الموضوع البالغة قام المركز بإجراء هذه الدراسة.

## ١-٤- الأدوات المستخدمة في البحث:

استخدمت عدة طرق في جمع المادة العلمية للبحث وذلك للوصول إلى الهدف المنشود، تنوعت بين الاستبانة والملاحظة الميدانية وعقد اللقاءات والمقابلات مع المسئولين ذوي الاختصاص في وزارة الحج وهيئة الرقابة والتحقيق والمؤسسات الأهلية للطوافة بمكة المكرمة، والأدلاء بالمدينة المنورة، والملاك أو المؤجرين الذين يشكلون أصلاً الطرف الأول في هذا الموضوع.

## ١-٥- منهج البحث:

أما المنهج أو المناهج التي اتبعت في إجراء هذا البحث - حيث إن طبيعة البحث تتطلب استخدام أكثر من منهج بحث واحد - فهو كالتالي:

أ - المنهج الوصفي.

ب - المنهج المسحي أو الإحصائي.

جـ - المنهج التحليلي.

د - المنهج التاريخي.

وقد اشتمل البحث على ثلاثة أبواب حيث احتوى الباب الأول ثلاثة مباحث والباب الثاني مبحثين اثنين، وأما الباب الثالث فإنه اشتمل على مبحثين: الأول نتائج التقريرين المرحليين لعامي ١٤١١هـ ، ١٤١٢هـ، والثاني نتائج التقرير النهائي لحج عام ١٤١٣هـ

# الباب الأول

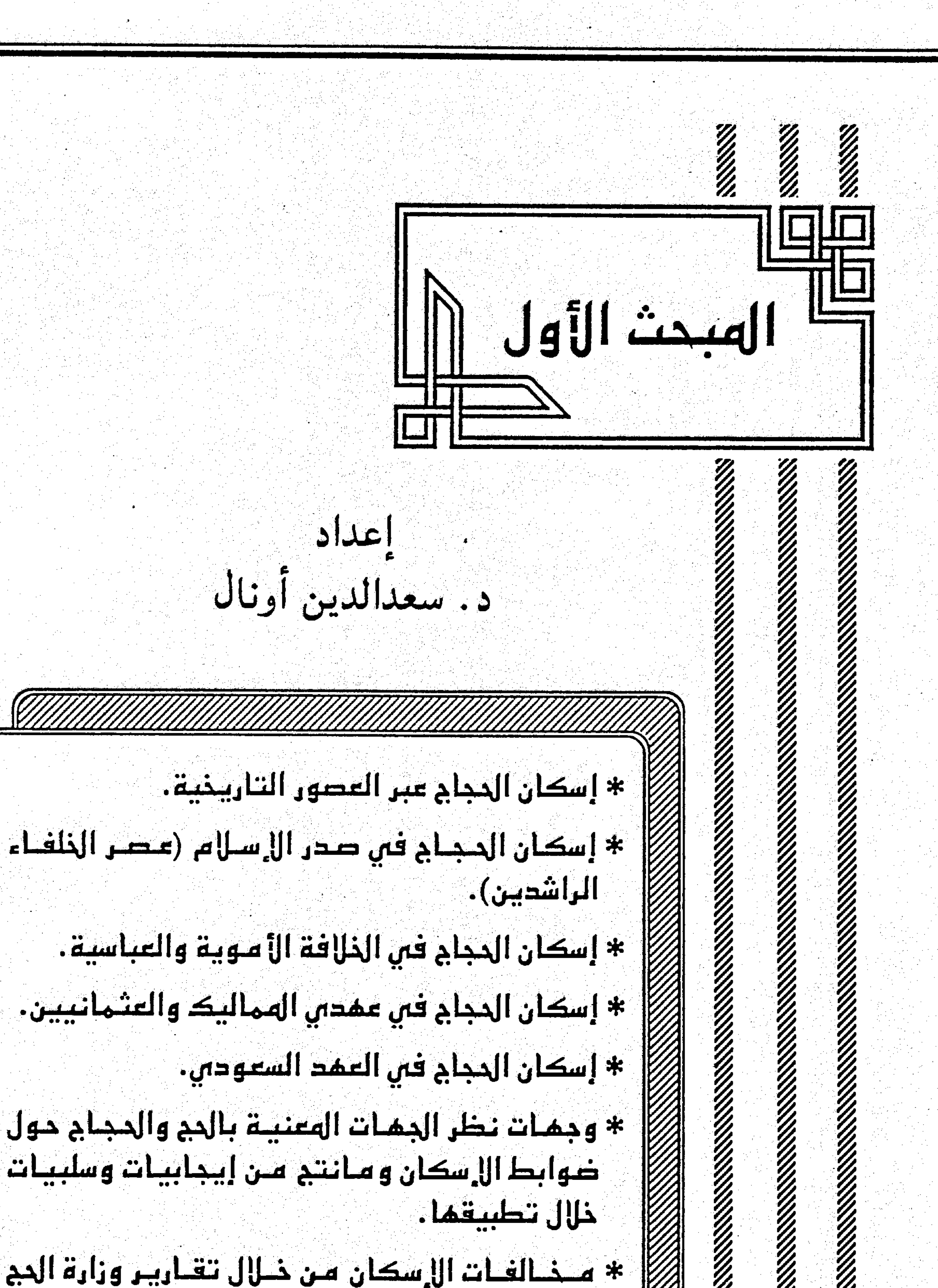
# إسكان الحجاج في مكة المكرمة

إعداد

د. سعدالدين أونال

د. محمد سعيد الغامدي

د. صالح علي عبدالرحمن الشمراني



# المبحث الأول

إعداد

د. سعدالدين أونال

* إسكان الحجاج عبر العصور التاريخية.
* إسكان الحجاج في صدر الإسلام (عصر الخلفاء الراشدين).
* إسكان الحجاج في الخلافة الأموية والعباسية.
* إسكان الحجاج في عهدي المماليك والعثمانيين.
* إسكان الحجاج في العهد السعودي.
* وجهات نظر الجهات المعنية بالحج والحجاج حول ضوابط الإسكان ومانتج من إيجابيات وسلبيات خلال تطبيقها.
* مخالفات الإسكان من خلال تقارير وزارة الحج ولجنة الإسكان.
* ملخص التقريرين المرحليين عن دراسة إسكان الحجاج - حج عامي ١٤١١هـ و ١٤١٢هـ.
* قائمة المراجع الخاصة بالمبحث.

## ٢ ـ إسكان الحجاج في مكة المكرمة عبر العصور التاريخية:

لاشك أن إسكان الحجاج مر بأطوار شتى عبر العصور التاريخية، وخلال التطور الذي شهدته مكة المكرمة والمدينة المنورة، والمجتمع المكي والمدني منذ أن فرض الله الحج على المسلمين، وأمر أبا الأنبياء سيدنا إبراهيم عليه وعلى نبينا أفضل الصلاة وأتم التسليم بالنداء للحج. ﴿ وأذن في الناس بالحج يأتوك رجالاً وعلى كل ضامر يأتين من كل فج عميق ﴾. الحج، الآية ٢٧.

والحج ليس سياحة متعة يريدها الإنسان المسلم من قبل نفسه، وإنما هو فرض من فروض الإسلام الخمس أمر الله سبحانه وتعالى كل مسلم مستطيع بأدائه، ومن وجد الاستطاعة ولم يقم به فهو عاص لأمر الله فيه، وكذلك أمر القائمين عليه أن يؤمنوهم، وقال: ﴿ ومن دخله كان آمناً ﴾. ولذلك سوى في الحرم بين المقيم والوافد إليه قال: ﴿ سواء العاكف فيه والباد ﴾. الحج من الآية ٢٥.

إذاً فإن لمكة المكرمة وضعاً خاصاً يختلف تماماً عن المدن الإسلامية الأخرى، فهي بمثابة مسجد من مساجد الله سبحانه وتعالى في الأرض التي تقام فيها الصلوات، أحكامها مثل أحكام المساجد إلا أنها مدينة. وقد روي عن بعض العلماء أنهم كانوا يخلعون نعالهم عندما يدخلون مكة المكرمة أو المدينة المنورة احتراماً لحرمتهما ومكانتهما، ولايخلع النعل إلا عند دخول المساجد والبيوت حتى لاينجسها وتبقى طاهرة لأن طهارة المكان شرط أساسي لصحة الصلاة.

لذا لابد أن ينظر إلى قضية إسكان الحجاج كما كان ينظر إليها الرسول ﷺ وخلفاؤه الراشدون، وجاء في الحديث الذي رواه عبدالله بن عمرو رضي الله عنهما قال قال رسول الله ﷺ : « **مكة مباح أو مناخ لاتباع رباعها ولا تؤاجر بيوتها** ».(١) وروي أيضاً عن علقمة بن نضلة أنه قال: « كانت الدور والمساكن على عهد رسول الله ﷺ وأبي بكر وعمر وعثمان ـ رضي الله عنهم ـ لاتباع ولاتكرى ولاتدعى إلا السوائب، من احتاج سكن ومن استغنى أسكن ».(٢)

---

(١) الفاكهي: أخبار مكة، ٢٤٣/٣.

(٢) الأزرقي: أخبار مكة، ١٦٣/٢؛ المصدر السابق، ٢٤٤/٣؛ ابن ماجة، المناسك ١٠٢، حديث ٣١٠٧.

وكان عمر بن الخطاب خليفة رسول الله ﷺ ينهى أن تغلق دور مكة في زمن الحاج، وإن الناس كانوا ينزلون منها حيث وجدوه فارغاً، حتى كانوا يضطربون الفساطيط في جوف الدور.(١) وكان يقول لأهل مكة: « يا أهل مكة لاتتبوبوا على دوركم لينزل البادي حيث شاء ».(٢)

وليس غرض فريق البحث من إيراد هذه الروايات إثبات عدم جواز كراء بيوت مكة المكرمة وإنما الإشارة إلى أن مكة المكرمة ليس وضعها وحكمها كوضع وحكم أي مدينة أخرى في العالم، يجري فيها حكم النظام الاقتصادي الحر حسب العرض والطلب، وإنما فيها التدخل من قبل القائمين عليها، وإلاّ فإن فريق البحث على علم تام بأن كثيراً من العلماء أباحوا كراء بيوت مكة، منهم أبوبكر بن عبدالرحمن، ومجاهد، وطاوس، وعمرو بن دينار، وقال مجاهد: « لا أرى بكراء بيوت مكة بأساً إلا أن يتكارى رجل يتربح فيه ».(٣)

## ٢ـ١ـ إسكان الحجاج في صدر الإسلام ( عصر الخلفاء الراشدين ):

إن الذي يتتبع النصوص التاريخية الواردة في إسكان الحجاج زمن الخلفاء الراشدين يجد أن بيوت مكة المكرمة ماكانت تكرى على الحجاج، وإنما كان ينزل الحاج حيث وجده فارغاً من بيوت مكة، ولم يكن للدور بمكة أبواب دون الحاج، فكان أهل مصر وأهل العراق وأهل البلدان يأتون بقطرانهم فيدخلون فينزلون بها.(٤)

ويذكر أن هند بنت سهيل استأذنت عمر رضي الله عنه أن تجعل على دارها بابين، فأبى أن يأذن لها وقال: إنما تريدون أن تغلقوا دوركم دون الحاج والمعتمرين، وكان الحاج والمعتمرون ينزلون في عرصات دور مكة، فقالت هند: والله يا أمير المؤمنين ما أريد إلا

---

(١) الفاكهي: المصدر السابق، ٣/٢٤٧.

(٢) المصدر السابق، ٣/٢٤٥؛ عبدالرزاق، ا لمصنف، حديث ٩٢١١ (٥/١٤٧).

(٣) المصدر السابق، ٣/٢٥١.

(٤) الفاكهي، ٣/٢٥٠.

أن أحفظ على الحاج متاعهم فأغلقها عليهم من السرق، فأذن لها فبوبتها.[1] وجاء في الخبر عن بعض أهل مكة قال: لقد استخلف معاوية وما لدار بمكة باب.[2]

## ٢ـ٢ـ إسكان الحجاج في الخلافة الأموية والعباسية:

### ٢ ـ ٢ ـ ١ ـ في الخلافة الأموية:

بدأت دور مكة المكرمة تكرى على الحاج سراً زمن الخلافة الأموية إلا أن الباحث يصعب عليه تعيين تاريخ يحدد هذا الحدث حيث إن فترة الخلافة الأموية امتدت من سنة ٤٠هـ حتى سنة ١٣٢هـ. وقد حكى عبدالكريم أبو المخارق أنه قدم مكة سنة مائة وعليها عبدالعزيز بن عبدالله أميراً فقدم عليه كتاب من عمر بن عبدالعزيز ينهى عن كراء بيوت مكة ويأمر بتسوية منى، قال: فجعل الناس يدسون إليهم الكراء سراً ويسكنون.[3]

وقال أيضاً عبدالعزيز بن أبي رواد: دخلت مكة في زمان عمر بن عبدالعزيز رضي الله عنه فوجدنا عمر قد حرم كراء بيوت مكة. قال: فتكارينا سراً.[4]

ويفهم من مضمون كلام عبدالكريم وعبدالعزيز أن أهل مكة كانوا يكرون بيوتهم على الحاج قبل خلافة عمر بن عبدالعزيز فجاء هو فمنعهم عن كراء بيوتهم على الحاج.

ويدل على ذلك ما حدثه إسماعيل بن أمية[5] عن رجل من قريش أنه قال: لقد أدركت الناس وأن الركبان يقدمون فيبتدرهم من شاء الله من أهل مكة أيهم ينزلهم، ثم نحن اليوم نبتدرهم أينا يكريهم.[6] كما أن بعض علماء هذا العصر مثل: عمرو بن دينار، وطاوس، ومجاهد وغيرهم، كانوا لايرون بأساً بكراء بيوت مكة وأكل أجرتها.[7]

---

(١) الأزرقي، ٢/٢٦٥.

(٢) عبدالرزاق، المصنف، حديث ٩٢١١ (١٤٧/٥).

(٣) الأزرقي، ٢/٢٦٤.

(٤) الفاكهي، ٢٥١/٣.

(٥) حيث إنه أدرك عمر بن الخطاب وروى عن بعض أعماله التي قام بها في خلافته بمكة المكرمة (انظر: الأزرقي، ١٦٤/٢).

(٦) الأزرقي، ١٦٤/٢.

(٧) المصدر السابق، ١٦٥/٢ وما بعدها؛ الفاكهي، ٢٥١/٣، ٢٥٦، ٢٥٧.

ولذلك نرى أن خلفاء بني أمية كانوا يشترون بيوتاً ودوراً بمكة المكرمة ويتصدقون بها على الحاج والمعتمرين. وقد روي عن ذكوان مولى عائشة رضي الله عنها أنه قال: إن معاوية رضي الله عنه دخل على عائشة رضي الله عنها منزلها فقالت: أنت الذي عمدت إلى مكة فبنيتها مدائن وقصوراً، وقد أباحها الله عزَّ وجَّل للمسلمين، وليس أحد أحق بها من أحد؛ قال: يا أم المؤمنين إن مكة كداء، ولايجدون ما يكنهم من الشمس والمطر، وأنا أشهدك أنها صدقة عليهم. فقال أبو زيد المدني: اشهدوا على شهادة ذكوان أنها صدقة.[1]

وذكر الأزرقي[2] أن رملة بنت عبدالله بن عبدالملك بن مروان وزوجها عبدالواحد بن سليمان بن عبدالملك بن مروان اشترت دار حفصة أو الزوراء في الصوافي فتصدقت بها ليسكنها الحاج والمعتمرون.

ثم أضاف الأزرقي وقال: فلم تزل تلك الدار يسكنها الحاج والمعتمرون حتى اصطفيت حين خرجت الخلافة من بني مروان.

وجاء أيضاً في المصادر التاريخية[3] أن الخليفة الوليد بن عبدالملك ابتاع داراً كانت لناس من بني الحارث بن عبدمناة، فبناها له عمر بن عبدالعزيز، ثم توفي الوليد قبل أن يفرغ منها، ثم صارت بعد ذلك إلى عمر بن عبدالعزيز فتصدق بها على الحاج والمعتمرين، وكتب صدقتها، ووضع ذلك الكتاب في خزانة الكعبة عند الحجبة، وولاهم القيام بأمرها وجعلها إليهم.

### ٢ ـ ٢ ـ ٢ ـ في الخلافة العباسية:

لم تتحدث المصادر التاريخية عن إسكان الحجاج بمكة المكرمة بعد خلافة عمر بن عبدالعزيز، وإنما اكتفت بنقل الأحاديث والآثار التي وردت في جواز وعدم جواز بيع بيوت مكة المكرمة وكرائها، بالإضافة إلى سرد أقوال أئمة المذاهب والعلماء بصرف النظر عن الوضع السائد في زمانهم، ويبدو أن جواز كراء بيوت مكة قد استقر في نفوس الناس ومشوا عليه طوال هذه الفترة حتى الوقت الحاضر.

(١) الفاكهي، ٣/ ٢٩٠.

(٢) الأزرقي، ٢/٢٤٩.

(٣) المصدر السابق، ٢/ ٢٤٠ وما بعدها؛ الفاكهي، ٣/ ٢٩١.

ويقول ابن قدامة[1]: ومن احتاج إلى مسكن فله بذل الأجرة فيه، وإن احتاج إلى الشراء فله ذلك كما فعل عمر رضي الله عنه، وكان أبو عبدالله إذا سكن أعطاهم أجرتها، فإن سكن بأجرة جاز أن لايدفع إليهم الأجرة إن أمكنه لأنهم لايستحقونها. وقد روي أن سفيان سكن في بعض رباع مكة وهرب، ولم يعطهم أجرة فأدركوه فأخذوا منه. وذكر لأحمد بن حنبل فعل سفيان فتبسم، فظاهر هذا أنه أعجبه.

ولكننا لانجد في المصادر التاريخية أي تدخل من قبل ولاة الأمر في المنع عن كراء بيوت مكة مثل ما فعله الخلفاء الراشدون وعمر بن عبدالعزيز، الأمر الذي أدى إلى إقامة أوقاف كثيرة بمكة المكرمة مثل الأربطة وغيرها لإسكان الفقراء المجاورين والحجاج الوافدين إليها. وقد روي عن عمرو بن عثمان - رضي الله عنه - قال: « إني أسكن بيتاً في حرم الله عزَّ وجَلَّ أحب إليَّ من أن أتصدق بمكة ذهباً ».[2]

ويقول ناصر خسرو[3] الذي زار مكة المكرمة سنة ٤٤٢هـ: « وقد كان لأهالي كل مدينة من خراسان وما وراء النهر والعراق وغيرها منازل بمكة، ولكن أغلبها كان خراباً وقتذاك، وقد بنى بها خلفاء بغداد عمارات كثيرة وأبنية جميلة وكان بعضها - وأنا هناك - خراباً، والبعض الآخر اشتراه الناس ».

مما يعني أن مكة كانت تزيد عمارتها وتنقص بحسب الأزمان وبحسب الولاة والأمن والخوف والغلاء والرخاء. ونرى في عهد الفاسي (ت:٨٣٢هـ) مؤرخ مكة المكرمة أن عدد الأربطة التي وقفت على إسكان المجاورين والحجاج بمكة المكرمة قد وصل إلى خمسة وسبعين (٧٥) رباطاً، و كذلك وصل عدد المدارس فيها إلى إحدى عشرة (١١) مدرسة.[4] وقد لعبت هذه المدارس - وإن كانت مهمتها الأساسية تعليمية - والأربطة دوراً هاماً في إسكان الحجاج والمعتمرين في هذه الفترة بالإضافة إلى أن بعض الحجاج من

---

(١) انظر: الشرح الكبير، ٤/٢٠ وما بعدها.

(٢) الفاكهي، ٣/٣٥٤.

(٣) سفرنامة، ص١٢٣.

(٤) انظر: شفاء الغرام، ٥٢٣/١ وما بعدها.

القادرين كانوا ينزلون في بيوت أهل مكة مقابل أجرة يدفعونها إليهم حيث إن أهل مكة لم يجدوا أي تدخل من قبل ولاة الأمر في المنع عن كراء بيوت مكة على الحاج والمعتمرين.

### ٢ - ٢ - ٣ - في عهدي المماليك والعثمانيين:

لم يطرأ جديد على إسكان الحجاج في هذه الفترة الطويلة، واستمر الحال على ما كان عليه في السابق، وصارت مدرسة قايتباي وبعض المدارس الأخرى الكبيرة في هذه الفترة سكناً خاصاً بأمراء الحاج وكبار رجال الدولة[١] بمكة المكرمة والمدينة المنورة.

وتجدر الإشارة إلى أنه قد ظهرت في نهاية القرن الثاني عشر الهجري تقريباً مهنة الطوافة التي ساعدت كثيراً الحاج والمعتمرين في تأمين واستئجار السكن المناسب لهم حسب حالاتهم الاجتماعية وامكانياتهم المادية حيث إن المطوف كان ينتظر الحاج عند مداخل مكة المكرمة قبل وصوله بعدة ساعات، وعندما يصل حاجه يستقبله بترحيب ويرسله إلى منزله في مرافقة أحد أبنائه أو خدامه حتى يستمر هو في انتظار حجاجه القادمين في قافلة أخرى، وكذلك ينقل عفشه إلى منزله بعناية شديدة ثم يهيىء له الطعام والشراب والسكن الذي يستقربه إلى أن يجد له سكناً مناسباً عن طريق الوكالة.[٢] وكان يدفع له الحاج مقابل السكن الذي أعده عن طريق الوكالة جنيهاً عثمانياً فقط.[٣]

ويقول أيضاً أيوب صبري[٤] بعد إيراد الروايات في جواز وعدم جواز بيع بيوت مكة وكرائها: « وفي زماننا ( نهاية القرن الثالث عشر الهجري ) فإن أهل مكة يؤجرون بيوتهم على الحجاج وهم يسكنون في السطوح فترة موسم الحج وينفقون أجرتها التي كانوا يأخذونها من الحجاج مقابل الإيجار على أولادهم وعيالهم مدة سنة كاملة ».

---

(١) انظر: النهروالي: الإعلام بأعلام بلد الله الحرام، ص٢٢٦، ٢٣٥؛ الجزيري: درر الفرائد المنظمة، ١٠٦٤/٢.

(٢) انظر: أيوب صبري: مرآة مكة، ص١١١٦؛ شكيب أرسلان: الارتسامات اللطاف، ص١١٩.

(٣) انظر: أحمد السباعي: تاريخ مكة، ص٥٧٩.

(٤) انظر: مرآة مكة، ص١٣٣.

ويفهم من كلام أيوب صبري أن أهل مكة كان لا يوجد لديهم مصادر دخل أخرى غير إيجار بيوتهم حيث يعيشون به مدة سنة كاملة، ويفهم منه أيضاً أن أجور بيوتهم كانت تكفي لهم على العيش بها مدة سنة كاملة، لكن المعنى الأول المفهوم من كلام أيوب صبري يبدو هو الصحيح لأن أسلوبه يقتضي ذلك.

إلا أن محمد طاهر الكردي قال(١): مر على عقارات مكة وبيوتها ثلاثة أدوار:

الدور الأول: كانت البيوت والمساكن على عهد رسول الله ﷺ وأبي بكر وعمر وعثمان - رضي الله عنهم - ما تكرى ولا تباع، ولا تدعى إلا السوائب.

والدور الثاني: جواز بيع بيوت مكة وكرائها فعلى هذا مشى المسلمون إلى اليوم.

والدور الثالث: الاستغلال التام في إيجارات بيوت مكة وذلك بسبب كثرة ورود الحجاج إليها، والطمع في هذه الدنيا الفانية الخسيسة، فارتفعت أجور العقارات ارتفاعاً فاحشاً أدى إلى تدخل ولاة الأمور في ذلك.

ثم حدد تاريخ بدء هذا الاستغلال عن طريق الاستنتاج لعدم وجود معلومات تاريخية في المصادر وقال: كان بدء الاستغلال من منتصف القرن الثالث عشر للهجرة، ثم زاد الجشع في أواخر حكم الأتراك للحجاز، ولا يزال في ازدياد إلى عامنا هذا ١٤٠٦هـ حيث تمكن الحرص والبخل في قلوب الناس.

غير أن المصادر التاريخية التي تتحدث عن هذه الفترة الأخيرة التي أرّخها محمد طاهر الكردي لبدء الاستغلال لم تذكر ارتفاع إيجار البيوت بمكة المكرمة بشكل فاحش، وإنما هو استنتاج - كما قال - واجتهاد منه دون اعتماد على أي معلومة تاريخية موثقة. وتجدر الإشارة هنا إلى أن الحكومة الهاشمية التي قامت بعد الحكم العثماني للحجاز وحكمتها مابين ١٣٣٣هـ - ١٣٤٣هـ قد تدخلت في إيجار العقارات وشكلت هيئة تتكون من وكيل النافعة ونائب وكيل الداخلية وأعضاء مجلس الشيوخ ورئيسه وهيئة المعاملات وأعضاء البلديات الثلاث تحت رئاسة قاضي القضاة ونائب رئيس الوكلاء بالنظر للظروف

(١) انظر: التاريخ القويم، ٢٣٩/٦.

الحاضرة.[1] وكان تصدر هذه الهيئة في أول كل عام قراراً يضمن مصالح الطرفين المالك والمستأجر، ومن هذا المنطلق رأت الحكومة الهاشمية أيضاً تشكيل هيئة للنظر في المعاملات العامة والمسائل المتنوعة التي تقع بين الناس من إيجارات العقار والدكاكين والقهاوي وغير ذلك، وقامت لذلك بعمل لايحة تتكون من ٤٦ مادة وصادق عليها مجلس الوكلاء في ٢٩ ذي الحجة سنة ١٣٤٠هـ وصدرت الإرادة السنية الهاشمية في ٤ محرم سنة ١٣٤١هـ بصدد إنفاذ مقتضاه.[2]

ويبدو أن هذا التدخل من قبل الحكومة الهاشمية في الإيجارات السنوية لبيوت مكة المكرمة إنما كان في الإيجارات الواقعة بين الملاك والمستأجرين المقيمين من أهل مكة وما كانت الحكومة تتدخل في الإيجار الذي يتم بين الملاك والحجاج حيث إن مستأجر البيت من المالك كان له بالإمكان أن يؤجره على الحجاج بالسعر الذي يتفق عليه هو والحجاج، وربما يؤجره على الحجاج بأجرة أكثر من الأجرة التي كان يدفعها للمالك فسيكون هو كأنه ساكن في البيت بدون أجرة، وربما هذه الظاهرة هي التي أدت إلى التدخل الحكومي في إيجار العقارات في هذه الفترة.

### ٢ ـ ٢ ـ ٤ ـ إسكان الحجاج في العهد السعودي:

ولما توحدت المملكة العربية السعودية بدخول منطقة الحجاز تحت الحكم السعودي عام ١٣٤٣هـ سارت الحكومة السعودية على نفس النظام الذي كانت عليه الحكومة الهاشمية في شأن إيجارات العقار بمكة المكرمة، وكانت تصدر قرارات من مجلس الشورى في بداية كل سنة وتحدد أجور العقارات بمكة المكرمة، وهذا نص قرار صدر في عام ١٣٤٤هـ:[3]

قرر مجلس الشورى الأهلي إيجار عام ١٣٤٤هـ بهذه الصورة:

١ ـ يعتبر مقدار أجرة عموم العقارات في عام ١٣٤٤هـ كعام ١٣٤٣هـ.

---

(١) انظر: المصدر السابق، ٢٣٧/٦ نقلاً من كتاب إفادة الأنام ... للغازي.

(٢) انظر: المصدر السابق، ٢٣٤/٦ وما بعدها نقلاً من كتاب إفادة الأنام ... للغازي.

(٣) انظر: المصدر السابق، ٢٣٧/٦ وما بعدها نقلاً من كتاب إفادة الأنام ... للغازي.

٢ ـ إيجارات الدور والقهاوي والحكورات يسقط نصفها في عام ١٣٤٤هـ ويدفع ربعها حالاً والربع الباقي يؤجل إلى غرة شعبان سنة ١٣٤٤هـ.

٣ ـ يسقط الثلث من كامل أجرة الدكاكين والأفران والطواحين، ويدفع الثلث من كاملها حالاً، ويؤجل الباقي إلى غرة شعبان سنة ١٣٤٤هـ.

٤ ـ الدور والدكاكين وسائر الأماكن المشغولة بأمتعة الغائبين، يجرى فيه الإيجار الشرعي لدى الحاكم الشرعي.

٥ ـ إذا امتنع المستأجر عن دفع الأجرة المقررة أعلاه يجبر بالإخلاء.

٦ ـ يقتضى تشكيل لجنة بعنوان « مجلس العقار » مؤلفة من خمسة أنفار، واحد من أعضاء مجلس الشورى الأهلي، وواحد من دائرة الأوقاف، وواحد من هيئة البلدية، وواحد من التجار، وواحد من أرباب العقار لتكون مرجعاً للنظر في الدعاوى المتعلقة بالعقارات. وعند وقوع اختلاف بين المؤجر والمستأجر تقرر ما يلزم إجراؤه في ذلك بموجب المواد المشروحة أعلاه، ثم ترفع الكيفية إلى مرجع التنفيذ، ويعين لها غرفة مخصوصة بدائرة الحكومة لاجتماعها يومياً.

واستمر الحال على هذا المنوال حتى عام ١٣٦٨هـ، وفي هذه السنة صدرت الإرادة الملكية الكريمة بأن يكون إيجار العقار في عام ١٣٦٨هـ حراً، على أساس التراضي بين المالك والمستأجر.[١]

وهنا يقول محمد طاهر الكردي[٢] المؤرخ المعاصر لهذه الأحداث: فلما صدر هذا المروسم الملكي تشوش الناس، وحصل اضطراب بينهم، لأن الأكثرية لايملكون عقارات، فالتمسوا من جلالة الملك عبدالعزيز بن عبدالرحمن آل سعود ـ رحمه الله تعالى ـ النظر في المصلحة العامة للأمة، وعدم حرية الإيجارات حتى لايتحكم بعض أرباب العقارات فيهم تحكماً قاسياً، بل يزاد في الإيجارات نسبة مئوية معلومة.

---

(١) المصدر السابق، ٢٣٨/٦ نقلاً من جريدة البلاد، ٢١ ذو الحجة ١٣٦٧هـ، العدد: ٧٦٢.

(٢) المصدر نفسه، ٢٣٨/٦.

فوافق رحمه الله تعالى على زيادة الإيجارات بنسبة ٢٠٪ ومشى الناس على هذا المنوال حتى نهاية سنة ١٣٧٣هـ. وفي هذه السنة المذكورة أعلن في جريدة البلاد[١] التي تصدر بمكة المكرمة مانصه:

جاءنا من وزارة الداخلية مايلي:

تبلغنا من صاحب السمو الملكي رئيس مجلس الوزراء المعظم بعدد ٤٥١ وتاريخ ٧٤/٢/٢ الأمر الصادر من جلالة مولاي الملك المعظم الذي يقضي بأن يكون تأجير العقار على اختلاف أنواعه في المملكة للعام الحالي حراً بطريق التراضي بين المالك والمستأجر، وإذا حصل اختلاف بينهما فللساكن مهلة شهرين فقط من تاريخ إخطار المالك له بالإخلاء يدبر فيها أمره، فاعتمدوا موجب الأمر الملكي الكريم وأعلنوه للناس.

فجرى الناس على هذا القرار الملكي من عام صدوره المذكور إلى عامنا هذا الذي نحن فيه وهو عام ١٤٠٦هـ.[٢]

ويلاحظ أن هذا التدخل من الحكومة السعودية وتحديد أجور ا لإيجار كان يشمل جميع مناطق المملكة العربية السعودية وليس خاصاً بمكة المكرمة، ولم يشمل الإيجارات التي كانت بين الملاك أو المؤجرين والحجاج.

مما يعني أن الحاج كان حراً في استئجار سكنه بمكة على أساس الاتفاق والتراضي بينه وبين المالك أو المؤجر، وكان على المطوف الذي يتبعه الحاج تقديم المساعدة اللازمة له لتمكينه من استئجار السكن المناسب له بالأجرة المناسبة، وتقديم المساعدة له أيضاً في نقل امتعته من واسطة النقل التي قدم عليها إلى مسكنه.[٣] وكان يستثنى منهم

---

(١) التاريخ القويم، ٢٣٨/٦ وما بعدها نقلاً عن جريدة البلاد، ٥ صفر ١٣٧٤هـ. العدد ١٦٥٩.

(٢) المصدر نفسه، ٢٣٨/٦ وما بعدها.

(٣) انظر:

- بيان العوائد التي يدفعها الحاج لطوائف الحجاج مقابل الخدمات التالية ( مجلة التضامن الإسلامي، مجلة الحج سابقاً. مجلة إسلامية شهرية تصدرها وزارة الحج والأوقاف بمكة المكرمة، ٢٠ ذو الحجة ١٣٩٠هـ/ ١٦ فبراير ١٩٧١م، العدد ٦، السنة ٢٥ )، ص٨٧، فقرة (أ) من المادة الأولى.
( = = = )

الحجاج الجاويون فإنهم كانوا يدفعون عدى الرسوم الحكومية وأجرة الانتقال مبلغاً محدداً عن كل شخص مقابل أجرة البيت في مكة وحصير للدار وتنويرها ولضيافة القدوم ومصاريف الضيافة لأيام عرفات ومنى، وأجرة الخيمة والحوش وفرق إكرام الشيخ لأن هؤلاء يقوم الشيخ ( المطوف ) بكل ذلك من قبله كما جرت له العادة دواماً. أما الحجاج الآخرين فإنهم كانوا يقومون بأنفسهم بذلك وعلى حسابهم.(1)

واستمر إسكان الحجاج على هذا المنوال حتى سنة ١٣٩٧هـ. وفي هذه السنة تدخلت الحكومة السعودية في إسكان الحجاج وحددت أجور البيوت وطبقت السكن الإجباري على الحجاج وذلك عندما طبق نظام التوزيع في عام ١٣٩٥هـ بموجب قرار لجنة الحج العليا رقم ٦٠ في ١٣٩٥/٤/١٥هـ والذي بمقتضاه كان يوزع الحجاج على المطوفين - وفقاً لمتوسطات كل مطوف - ظهر العديد من الشكاوي من تردي الخدمات لدى نسبة كبيرة من المطوفين ورأت الهيئة العليا للمتابعة والرقابة على خدمات الحجاج أن أساس المشكلة يتجسد في الإسكان ورفعت مقترحاتها للمقام السامي على أساس رفع أجور الخدمات وتطبيق فكرة السكن الإجباري، وصدر الأمر السامي برقم ٤س ١٥٢١٧ في ١٤٩٧/٦/٢٨هـ بالموافقة على توصيات الهيئة العليا بقرارها رقم ٢٤٢/ق/م في ١٣٩٧/٥/١٨هـ على نظام السكن الإجباري، وحددت أجور عامة للسكن، وشكلت هيئة للإشراف على ذلك بحيث يتولى المطوفون إسكان الحجاج على اعتبار أن هذا النظام قد يحقق ضماناً لخدمات الحجاج ويخفف شكاوى الحجاج. ونفذ هذا النظام في حج عام ١٣٩٧هـ . ويبدو أن التجربة لم تنجح، بل أدت إلى تضخم الشكاوي والافتراش للشوارع

---

( = = = )

- قرار وزاري رقم ٩٤٧/ق/م وتاريخ ١٣٩١/٩/١٢هـ في شأن خدمات وواجبات الطوائف ( مجلة التضامن الإسلامي، رجب - شعبان - رمضان ١٣٩١هـ / سبتمبر - أكتوبر - نوفمبر ١٩٧١م، العدد: ١ - ٣، السنة ٢٦ )، ص١٠٨، فقرة (أ) من المادة الأولى.
- قرار وزاري رقم ١١١/ق/م وتاريخ ١٣٩٦/٤/٨هـ في شأن واجبات أفراد الطوائف ( مجلة التضامن الإسلامي، رجب وشعبان ١٣٩٦هـ / يوليه وأغسطس ١٩٧٦م، السنة ٣١، الجزءان الأول والثاني )، ص١٨٢، فقرة (أ) من المادة الأولى.

(1) انظر: تعرفة الحج ( الحج، صحيفة إسلامية تصدر بمكة المكرمة، رجب ١٣٦٦هـ/مايو ١٩٤٧م، العدد الأول، السنة الأولى )، ص٩١.

وما حول المسجد الحرام وإلى تردي الخدمات بصورة أسوأ.[1]

وبعد هذه التجربة الفاشلة لنظام السكن الإجباري بمبلغ محدد ألغي هذا النظام وعاد وضع الإسكان إلى ما كان عليه سابقاً.

ويبدو أنه استمر حتى اكتمال إنشاء مؤسسات الطوافة سنة ١٤٠٥هـ حيث جاء في تعليمات الحج لعام ١٤٠٣هـ تعليمات متباينة تدل على أن الوضع لم يستقر بعد على نظام معيّن وأن الوزارة في حالة بحث عن نظام جديد يستقر الوضع عليه، وفي هذه التعليمات جاء أولا مانصه:

« خامساً : للحاج أن يسكن عند المطوف الذي يختاره وعليه أن يدفع له ما يجب عن سكنه مباشرة، ووفقاً لما يتم عليه التراضي بينهما .. وبما يتمشى وأنظمة أجور السكن المرعية في المملكة ».[2]

ثم جاء مباشرة في نفس التعليمات ما يناقضه وهو:

« سادساً : لا يجوز لأي جهة سواء من داخل المملكة أو خارجها عقد اتفاقية تخص سكن الحجاج في مكة المكرمة أو المدينة المنورة أو تخص أي أمر من ا لأمور التي تمس الحجاج وشئونهم إلا بعد الاتفاق مع الجهة المختصة بوزارة الحج والأوقاف .. كما أن على البعثات التي توفدها دولها لبحث هذه الغاية أن لاتتصل بالمطوفين أو أصحاب الدور مباشرة .. وعليها التنسيق في ذلك مع وزارة الحج والأوقاف بالطرق المرعية وبما يتفق والأنظمة والتعليمات المتبعة ».[3]

---

(١) انظر: عبدالله بوقس: إسكان الحجاج بمكة المكرمة والمدينة المنورة كمرتكز أساسي لكافة الخدمات المقدمة لحجاج بيت الله الحرام، ص٣ وما بعدها. ( بحث مقدم لندوة أبحاث الحج « الإسكان » المنعقدة في ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ في رحاب جامعة أم القرى بمكة المكرمة ).

(٢) انظر: تعليمات الحج لعام ١٤٠٣هـ ( التضامن الإسلامي، مجلة إسلامية شهرية تصدرها وزارة الحج والأوقاف بمكة المكرمة، السنة ٣٨، الجزء الرابع، شوال ١٤٠٣هـ/يولية ١٩٨٣م، ص٣٦).

(٣) انظر: المصدر نفسه.

ثم جاء في الباب الثاني تحت عنوان « التعليمات الواجب على الحاج اتباعها » من نفس التعليمات لعام ١٤٠٣هـ، ما نصه:

« ثالثاً : أجور السكن. من الواضح أن أجور السكن إنما الأساس فيها الاتفاق بين المالك والحاج سواء بواسطة المطوف أو مباشرة . ووفقاً لنوعية السكن وقربه أو بعده من الحرم الشريف ».(١)

وكذلك جاء في الباب السادس تحت عنوان « الواجبات والخدمات التي يقدمها أفراد الطوائف » ما نصه:

« أولاً : واجبات المطوف بمكة المكرمة:

١ - ............ والترحيب بهم وتكريمهم، وتزويدهم بالمعلومات الوافية، ومساعدتهم في البحث عن السكن المناسب لهم وتمكينهم من استئجار السكن المناسب الذي يختارونه، ومن ثم نقلهم للمكان المعد لسكنهم، وكذلك نقل أمتعتهم من واسطة النقل التي قدموا عليها إلى مقر سكنهم ».(٢)

مما يعني أن التباين والتناقض في بنود التعليمات ظاهر لايحتاج إلى تأمل عميق حيث إن التعليمات جعلت مرة المطوف وسيطاً بين الحاج والمالك، وجعلت مرة وزارة الحج وسيطاً بين الحاج والمطوف أو المالك، ومرة أخرى جعلت الحاج حراً يتصل بالمطوف أو المالك مباشرة.

وفي عام ١٤٠٥هـ اكتمل إنشاء مؤسسات الطوافة بما فيها المؤسسات الأهلية التجريبية للأدلاء بالمدينة المنورة حيث أصدرت وزارة الحج والأوقاف جملة من القرارات حول إنشاء هذه المؤسسات حددت فيها الهيكل العام والخدمات والمهام التي تقوم بها تلك

---

(١) المصدر نفسه، ص٤١.

(٢) المصدر نفسه، ص٥٣.

المؤسسات.[1]

ثم أصدرت الوزارة قراراً آخر برقم ٣٧١/ق/م وتاريخ ١٥ ـ ١٤٠٥/٩/١٦هـ بشأن إصدار « اللائحة الإدارية الموحدة للمؤسسات التجريبية للمطوفين والأدلاء .. واللائحة الموحدة لتنظيم العمل بالمكاتب التنفيذية لتلك المؤسسات حيث نصت اللائحة على إنشاء لجنة مركزية لإسكان الحجاج في كل من مكة المكرمة والمدينة داخل المؤسسات الأهلية التجريبية للطوافة أو للأدلاء ومكاتبها الفرعية، وجاءت مهام هذه اللجنة كالتالي:[2]

١ ـ تنفيذ خطة المجلس فيما يتعلق بالاتفاقيات التي تعقد بين المجلس ممثلاً في رئيسه وبين بعثات الحج، وتكون اللجنة مكلفة بإيجاد السكن المناسب في مكة المكرمة والمدينة المنورة طبقاً لهذه الاتفاقيات وفي ضوء اللائحة الخاصة بلجنة تفتيش المساكن، على أن يسبق ذلك التنسيق بين البعثات أو الحجاج وبين المؤسسة في اختيار السكن.

---

(١) انظر:

- قرار وزارة رقم ٤٤٤/ق/م وتاريخ ١٤٠٢/١١/١٨هـ بإنشاء المؤسسة التجريبية لمطوفي حجاج تركيا ومسلمي أوروبا وأمريكا.
- قرار وزاري رقم ٣٦٣/ق/م وتاريخ ١٤٠٣/٩/١٤هـ بإنشاء مؤسسة مطوفي حجاج إيران التجريبية.
- قرار وزاري رقم ٣٧٧/ق/م وتاريخ ٢٥ ـ ١٤٠٣/٩/٢٦هـ بإنشاء المؤسسة التجريبية لمطوفي حجاج دول جنوب آسيا.
- قرار وزاري رقم ١٢٤/ق/م وتاريخ ١٤٠٤/٥/٣هـ بإنشاء المؤسسة التجريبية لمطوفي حجاج الدول الأفريقية غير العربية.
- قرار وزاري رقم ١٢٥/ق/م وتاريخ ١٤٠٤/٥/٣هـ بإنشاء المؤسسة التجريبية لمطوفي حجاج دول جنوب شرق آسيا.
- قرار وزاري رقم ٣٢٥/ق/م وتاريخ ١٤٠٥/٨/٥هـ بإنشاء المؤسسة التجريبية لمطوفي الدول العربية.
- قرار وزاري رقم ٣٢٤/ق/م وتاريخ ١٤٠٥/٨/٥هـ بإنشاء المؤسسة التجريبية الموحدة للأدلاء.

(٢) انظر: المادة السابعة من اللائحة الإدارية الموحدة للمؤسسات التجريبية للمطوفين والأدلاء.

٢ ـ تنفيذ خطة المجلس فيما يتعلق بتأمين السكن المناسب لأفراد الحجاج الذين يأتون للحج دون ارتباط بأي من البعثات.

وبهذا صارت المؤسسات مسئولة عن تأمين واستئجار المساكن للحجاج في مكة المكرمة والمدينة المنورة وكذلك أعطت تلك اللائحة أولوية الاستئجار للدور والمساكن التي يملكها أو يستأجرها مساهمو تلك المؤسسات حيث جاء فيها مانصه:

« تعطى أولوية الاستئجار للدور المملوكة أو المؤجرة سكناً شخصياً لمساهمي المؤسسة حسب الحاجة ويراعى ألا تتعدى أجرة هذه الدور قيمة إيجار مثيلاتها ».(١)

ويقال: أن المؤسسات استغلت هذه الفرصة لمصالحها على حساب الآخرين فصدر الأمر رقم ٨/١٠٣٤ وتاريخ ١٤٠٨/١٠/١٥هـ بتشكيل لجنة من وزارة الداخلية، والمالية والاقتصاد الوطني، والحج والأوقاف بالإشتراك مع ديوان المراقبة العامة، وهيئة الرقابة والتحقيق لوضع ضوابط محددة تنظم عملية التعاقد على إسكان الحجاج خلال مواسم الحج، وتحول دون استغلال مؤسسات الطوافة للحجاج أو ملاك الدور على حد سواء، والنظر فيما قامت به بعض هذه المؤسسات من أساليب ملتوية لتحقيق أرباح غير منظورة من جراء التعاقد على إسكان الحجاج، واقتراح ما يجب اتخاذه من إجراءات حيال ذلك.

بدأت هذه اللجنة أعمالها بعقد أول اجتماع لها في يوم ١٤٠٩/١/١٠هـ، ثم تلتها اجتماعات أخرى مع مسئولي المؤسسات جرت خلالها مناقشات معهم عن عملية التعاقد على إسكان الحجاج. ثم قامت اللجنة بوضع ضوابط مقترحة على أساس حرية الحاج في اختيار السكن الذي يناسبه، والتوصية بها للجهة العليا.

وقد صدر الأمر السامي الكريم برقم ٥٦٨ في ١٤١٠/٧/١١هـ بالموافقة عليها وتنفيذها اعتباراً من حج عام ١٤١١هـ.

ومن هذا التاريخ صار الحاج أو من يمثله من البعثات والشركات والهيئات والأندية والجمعيات وغيرها، حراً في اختيار السكن المناسب له، والتعاقد مع الملاك أو المؤجرين مباشرة دون تدخل أي جهة.

---

(١) انظر: المصدر نفسه.

# وجهات نظر الجهات المعنية بالحج والحجاج حول ضوابط الإسكان وما نتج من إيجابيات وسلبيات خلال تطبيقها

## ٣ ـ وجهة نظر الجهات المعنية بالحج:

نظراً لعلاقة موضوع الإسكان بجهات عديدة في الدولة وعلى رأسها وزارة الحج، فإن فريق البحث حرص كل الحرص على استقصاء آراء ووجهات نظر المسئولين في هذه الجهات المعنية به، وذلك إما عن طريق عقد مقابلات ولقاءات معهم، أو عن طريق مكاتبات حيث تم عقد جلسات مع مندوبَيْ وزارة الحج، وهيئة الرقابة والتحقيق، ورؤساء وأعضاء مؤسسات الطوافة بمكة المكرمة، ورئيس مجلس الإدارة لمؤسسة الأدلاء بالمدينة المنورة، وذلك لغرض الاستفادة أولاً من آرائهم ووجهات نظرهم في الدراسة حيث إنهم أصحاب خبرة مارسوا العمل طوال حياتهم أباً عن جد.

وثانياً إعطاء صورة متكاملة للمسئولين متخذي القرارات في الدولة عن موضوع الإسكان من خلال تطبيق ضوابط الإسكان إيجابياتها وسلبياتها.

### ٣ـ١ـ وجهة نظر وزارة الحج:

وقد لخصت وجهة نظر الوزارة من خلال الجلسة التي عقدها فريق البحث مع فريق المسئولين عن الإسكان في وكالة الوزارة لشئون الحج وهم السادة:

١ ـ الأستاذ/ محمد إسماعيل المولد.

٢ ـ الأستاذ/ يوسف تمبوسي.

٣ ـ الأستاذ/ إبراهيم الجابري.

٤ ـ الأستاذ/ صالح الطياري.

وكان الاجتماع بالسادة المذكورين مرتين في مقر مركز أبحاث الحج بجامعة أم القرى، وكذلك من خلال المكاتبات التي دارت بين معالي وزير الحج والأوقاف ومعالي مدير جامعة أم القرى. كما تمت الاستفادة من البحث المقدم إلى ندوة أبحاث الحج «الإسكان» المنعقدة في ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ في رحاب جامعة أم القرى من قبل الأستاذ/ عبدالله بوقس مستشار الوزير لشئون الحج، وهي كالتالي:

١ ـ تعتبر الوزارة الإسكان ـ سواء بمكة المكرمة أو بالمدينة ـ حجر الزاوية والمرتكز الأساسي لكفافة الخدمات المقدمة للحجاج سواء من حيث الاستقبال أو الخدمات داخل مساكنهم أو التصعيد للمشاعر المقدسة أو التفويج، وارتباط ذلك بتنظيمات أخرى تختص بحجز جوازات السفر.(١)

٢ ـ ترى الوزارة الإسكان على وجه أخص مسئولية أرباب الطوائف تجاه الخدمات المطلوب تقديمها لحجاج بيت الله الحرام وفقاً لما نصت عليه اللوائح والأنظمة.(٢)

٣ ـ ترى الوزارة نفسها عاجزة عن حل مشاكل الإسكان حيث تتركز جل المخالفات لضوابط الإسكان في بعثات الحج والشركات والمكاتب السياحية والجمعيات في ضوء الحرية المطلقة التي منحتها لهم ضوابط الإسكان، ونظراً لما للبعثات من حصانة دبلوماسية فليس أمام الوزارة سوى إبلاغ وزارة الخارجية بما حدث من مخالفات، وينتهي الوضع بإشعار سفاراتهم بالمملكة بملاحظة ذلك وعدم تكراره. ومع هذا تتكرر المخالفات وربما بصورة أسوأ من بعض بعثات الحج.(٣)

٤ ـ اقتصار العقوبات على المؤسسات والملاك والمؤجرين وعدم وجود عقوبات نظامية على البعثات والشركات والمكاتب السياحية والجمعيات في ضوابط الإسكان.

٥ ـ مشاكل البعثات ـ بصورة عامة ـ تزيد بكثير عن المشاكل التي كانت موجودة عندما كانت المؤسسات مسئولة عن إسكان الحجاج. ووجود الحل الفوري بالنسبة للمؤسسات، وعدم وجود الحل الفوري بالنسبة للبعثات.

---

(١) خطاب معالي وزير الحج والأوقاف إلى معالي مدير جامعة أم القرى رقم ١/٤١٤/٤٧٥ في ١٤١٤/١/١٠هـ.

(٢) عبدالله بوقس: إسكان الحجاج بمكة المكرمة والمدينة المنورة كمرتكز أساسي لكافة الخدمات المقدمة لحجاج بيت الله الحرام، ص١، ( بحث مقدم لندوة أبحاث الحج « الإسكان » المنعقدة ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ، في رحاب جامعة أم القرى.

(٣) خطاب معالي وزير الحج السابق: والبحث السابق، ص٩.

٦ ـ المؤسسات ومكاتبها الفرعية مسئولة عن تأمين الخدمات في حدود ١٥٪ من قيمة الإيجار ـ إذا كان المالك أو المؤجر قام بإيداع هذه النسبة تأميناً للخدمات لدى المؤسسة ـ وهذا المبلغ لايفي أحياناً بتوفير الخدمات وتأمينها.

٧ ـ عدم العثور على صاحب الدار أو المؤجر عند الحاجة.

٨ ـ عدم وجود سلطة للوزارة على الملاك والمؤجرين في ضوابط الإسكان.

٩ ـ حرص بعض بعثات الحج وغالبية الشركات والمكاتب السياحية والهيئات استئجار دور بعيدة عن منطقة الحرمين الشريفين رغم دفع الحجاج لتأمين سكنهم مبالغ كبيرة على أساس توفير سكن مناسب لهم بالقرب من الحرمين الشريفين وذلك بهدف توفير أكبر قدر من الأرباح دون أي اعتبار لراحة الحجاج وما دفعوه من مبالغ مجزية لراحة إسكانهم.[1]

١٠ ـ عدم حرص بعثات الحج والمكاتب السياحية على تصديق عقود المساكن المؤجرة وتوثيقها من المؤسسة ووكالة الوزارة لشئون الحج إما بسبب إسكان الحجاج في دور غير مصرحة من لجنة تفتيش المنازل أو إسكان حجاج بالغرف بزيادة عن الطاقة الاستيعابية التي حددتها التعليمات أو بسبب نقص في الخدمات المفروضة على المالك أو المؤجر أو من اتفقت معه البعثة مما أرهق المؤسسات ولجنة تفتيش المساكن في البحث عن هذه المساكن ومتابعة أحوال الحجاج وما أدى ذلك لتكدس الحجاج والإرباك في تصعيدهم للمشاعر المقدمة.

١١ ـ شكاوى بعض الملاك والمؤجرين من الاشتراطات القهرية مقابل استئجار دورهم وأخذ تعهد منهم باستلامهم الأجرة كاملاً تهرباً من تقديم الضمان البنكي الـ ٧٠٪ الذي نصت عليه ضوابط الإسكان وتهرب المؤجر من دفع الـ ١٥٪ المطلوب تسليمها للمؤسسة لتأمين أي نقص في الخدمات أو بسبب عدم وجود تصريح لديه بتأجير داره على الحجاج.

---

(١) أثبتت الدراسة أن معظم المساكن (٦٦,٣٪ من مجموع المساكن المدروسة) تقع على بعد كيلومتر ونصف كيلومتر فأقل من المسجد الحرام. ( انظر: ص٩٩ جدول رقم ٦ من هذا البحث ).

١٢ ـ ازدياد ظاهرة السمسرة من الداخل والخارج لتوسطهم في الحصول على الإتاوات من المالك أو المؤجر لحساب بعثة الحج أو المكتب السياحي ويتم الاستلام بطريقة مبطنة يصعب إثباتها، ومن الطبيعي أن ذلك يتم على حساب راحة الحجاج.

١٣ ـ تعرض الحجاج الفرادى للاستغلال من قبل السماسرة من أبناء جنسهم وإسكانهم في دور لاتتوفر فيها الشروط الصحية أو المعمارية بعيداً عن رقابة مؤسساتهم والإشراف عليهم ومعاناة المؤسسات في البحث عنهم لتقديم الخدمات اللازمة لهم.

١٤ ـ تدخل بعض بعثات الحج وممثلي الحجاج في أمور هي من اختصاص مؤسسات الطوافة وعدم التجاوب مع المؤسسات في أمور تنظيمية تخص حجاجهم بالنسبة للتصعيد واستلام الجوازات وترحيل الحجاج.

١٥ ـ تفاقم ظاهر الافتراش بين الحجاج الفرادى وبعض المكاتب السياحية والجمعيات خاصة الحجاج القادمين براً بسيارات ميكروباص أو صغيرة مؤجرة ومعاناة مكاتب الخدمات في البحث عنهم.[١]

١٦ ـ أما بالنسبة للخدمات في ضوء ضوابط الإسكان فكانت أقل مستوى عما كانت عليه حين كانت مسئوليتها في إطار المؤسسات وظهر ذلك جلياً من خلال تقارير لجان المتابعة والمراقبة ولجان شكاوى الحجاج من نقص في الخدمات.[٢]

١٧ ـ توصي الوزارة بأن يكون لمؤسسات الطوافة بمكة المكرمة ومؤسسة الأدلاء بالمدينة المنورة الدور الأساسي لتأمين السكن المريح للحجاج بالتراضي مع بعثات الحج وممثلي إسكان الحجاج ممن يتقاضون أجور الإسكان من الحجاج في بلدانهم بموجب العقد الموحد الذي أعدته الوزارة ووفق ضوابط تقننها أيضاً الوزارة.[٣]

---

(١) انظر: من بند ١٠ حتى بند ١٥ البحث السابق، ص١٠ ـ ١١.

(٢) المصدر السابق، ص١٢.

(٣) المصدر السابق.

## ٣ـ٢. وجهة نظر مندوب هيئة الرقابة والتحقيق:

لاستقصاء وجهة نظر هيئة الرقابة والتحقيق حول ضوابط الإسكان ومدى فعاليتها اجتمع فريق البحث بمندوب الهيئة سعادة الأستاذ/ محمد الشافعي. وكان ذلك بناءً على رغبة فريق البحث حيث نسق المركز عبر القنوات الرسمية هذا الاجتماع.

وقد استعرض فريق البحث مع سعادته مشاكل الإسكان ومدى فعالية ضوابط الإسكان ومدى التزام الجهات المعنية بتطبيق هذه الضوابط؟ وكان رأي سعادته يتلخص في الآتي:

١ ـ الهدف الأساسي من عمل مراقبي الهيئة هو ضبط المخالفات ورفعها للجهات المسئولة في الهيئة حيث لا توجد أي سلطة إيجابية تنفيذية لهم على أي جهة من الأطراف المعنية بالموضوع، لا على المؤسسات ولا على الملاك أو المؤجرين ولا على المسئولين عن الحجاج.

٢ ـ إن ضوابط الإسكان لم تطبق كما ينبغي، وما نتج عنها من مشاكل لا يعتبر نقصاً في الضوابط، وإنما كان لسوء التطبيق الذي ساهمت فيه الجهات المعنية بتطبيقها.

٣ ـ تعتبر المؤسسات هي المسئولة في الدرجة الأولى عن تطبيق ضوابط الإسكان ونجاحها حيث لوحظ مع الأسف الشديد عدم التزام المؤسسات بتطبيقها كما ينبغي.

ـ عند سؤال فريق البحث لسعادته عن موضوع تضارب بعض مواد ضوابط الإسكان مع البعض الآخر وخاصة تضارب المادة الأولى[١] والثانية[٢] مع منطوق المادة الخامسة[٣] أشار سعادته:

---

(١) وتنص على: تقوم مؤسسات الطوافة بمساعدة الحجاج أو من يمثلهم باختيار السكن المناسب لهم وتمكينهم من استئجاره.

(٢) وتنص: على الملاك أو المؤجرين تقديم بيانات عما لديهم من منازل يرغبون في تأجيرها خلال موسم الحج إلى مؤسسات الطوافة.

(٣) وتنص على: يكون التعاقد على تأجير الدور بين الملاك أو وكلائهم أو المؤجرين والحاج أو من يمثله مباشرة على أن تخطر المؤسسات بالدور التي تم الاتفاق عليها من قبل الطرفين ويتم التصديق على عقود الإيجار من قبل هذه المؤسسات وبدون مقابل، وتوثيقها من قبل وكالة الوزارة لشئون الحج.

٤ ـ إن المادة الأولى ليست إلزامية، بمعنى أن الحاج أو من يمثله ( البعثات أو من في حكمها ) حر في البحث عن السكن ـ حسب الضوابط ـ ولا دخل للمؤسسات في ذلك.

ـ عند السؤال عن حدوث تقصير للحاج من أصحاب الدور والبعثات في تطبيق الضوابط من حيث توثيق العقود والالتزام بمنطوق الضوابط فيما يتعلق بالخدمات المنصوص عليها، أفاد سعادته:

٥ ـ إن ذلك من مسئولية أصحاب الدور، وفي حالة تكفل البعثة بالقيام بالخدمات فإن وزارة الحج هي المسئولة عن متابعة ذلك مع البعثات.

## ٣ ـ ٣ ـ وجهة نظر مؤسسات الطوافة والأدلاء حول ضوابط الإسكان:

حرص فريق البحث على استطلاع وجهة نظر الجهات المعنية بموضوع الإسكان وما نتج عن تطبيق ضوابط الإسكان من إيجابيات وسلبيات، ومن ثم فقد اجتمع فريق البحث عدة مرات مع مسئولي المؤسسات في مقر المؤسسة الأهلية التجريبية لمطوفي حجاج تركيا ومسلمي أوروبا وأمريكا بالنزهة وفي مقر المؤسسة الأهلية التجريبية لمطوفي حجاج دول جنوب شرق آسيا، وكذلك في مقر المؤسسة الأهلية للأدلاء بالمدينة المنورة نظراً لأن هذه المؤسسات هي المسئولة عن أمور الحجاج ومتابعة راحتهم دون سواها غير أنها لا تتدخل في استئجار المساكن لهم حسب الضوابط، وحيث إنها مارست عملها منذ مدة طويلة ورثتها أباً عن جد واكتسبت خبرة كبيرة في هذا المجال.

وأثناء اجتماع فريق البحث مع هؤلاء المسئولين في المؤسسات دارت بينه وبينهم مناقشات حول ضوابط الإسكان وما نتج عن تطبيقها من إيجابيات وسلبيات، وأخيراً اتفق المجتمعون على أن ترفع المؤسسات للمركز مرئياتها وملاحظاتها ووجهة نظرها حول الضوابط بشكل عام ومانتج من إيجابيات وسلبيات بشكل خاص في تقرير مشترك بينها.

وتجدر الإشارة إلى أن فريق البحث استفاد أيضاً في استقصاء وجهة نظر هذه المؤسسات من البحوث التي قدمت لندوة أبحاث الحج « الإسكان » ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ من قبل رؤساء هذه المؤسسات. وفيما يلي التقرير المشترك الذي قدمته مؤسسات الطوافة عن ضوابط الإسكان:

## ٣ ـ ٤ ـ تقرير مقدم من مؤسسات الطوافة عن ضوابط الإسكان:

تدرك المؤسسات الأهلية لأرباب الطوائف أهمية اعتبار أخذ ولاة الأمور بكل الدراسات القيمة، وخاصة ما كان صادراً من جهات ذات خبرات عالية، أو من مراكز دراسات أكاديمية، ولاسيما إذا كانت تهدف إلى خدمة وفود بيت الله الحرام أو المواطنين من أبناء المملكة.

كما تدرك المؤسسات الحقيقة المنبثقة عن هذا الحرص عند صدور قرار ضوابط الإسكان بما اعتقده بعض المسئولين من أنها ستخدم وفود الرحمن، وما وصفته بعض الجهات من حمايتها للحجاج بتلك الضوابط من استغلال المؤسسات على زعمها.

وباعتبار أن المؤسسات ذات علاقة خاصة بهذه الناحية فقد فندت تلك المزاعم، وأوضحت خطورة تلك الضوابط، ومع شديد الأسف كانت تصطدم مرئياتها النابعة من إخلاصها وحبها لمليكها ووطنها على أنها صادرة من أصحاب مصلحة معيَّنة، وهكذا تم تنفيذ هذه الضوابط جزئياً في عام ١٤١٠هـ وبلغت لكافة البعثات وطبقت بصورة شاملة ومتكاملة في عام ١٤١١هـ من قبل المؤسسات والبعثات والملاك على حد سواء أو هكذا المفروض أن يكون الواقع.

ومن المفيد أن نشير إلى أن إعداد هذه الضوابط كان مشكلاً من لجنة أحد أعضائها مندوب من وزارة الحج والأوقاف ( وهي الجهة المختصة بهذا الشأن ) والذي كان له تحفظ قيم على بنود هذه الضوابط لم يؤخذ في الاعتبار رغم أهميته من الوجهة العلمية والتخصص العملي والتنفيذي، وكان من الأولى أن يحال ذلك للجنة من الخبراء لدراسته، وتعديل ماترى تعديله أو إحالته إلى مراكز دراسية متخصصة للوقوف على الأبعاد التي ستترتب على ما ورد في تلك الضوابط.

ونعود إلى ما أفرزه التطبيق العملي لتلك الضوابط في عام ١٤١١هـ وما ترتب عليه اجتماعياً وعملياً وتنظيمياً:

٣ ـ ٤ ـ ١ ـ على الصعيد الاجتماعي تسببت الضوابط في الآتي:

أ ـ إقامة علاقات مباشرة بين أفراد السلك الدبلوماسي من سفراء وقنصليات ومدراء بعثات ومجموعة من المواطنين المنتفعين مما أوجد شريحة معيّنة ذات مصالح متبادلة بين البعثات وأصحاب التأثير في السفارات وبين هؤلاء المواطنين. (١)

ب ـ تعرض المواطنين الراغبين في تأجير دورهم لامتهان البعثات لهم بإبقائهم في فناء البعثات طلباً لإيجار دورهم وتسويف البعثات لذلك يوماً بعد آخر دفعاً لهم للتعامل مع وسطاء إما من نفس أفراد البعثات أو من أولئك المواطنين الذين باعوا ضمائرهم بقصد الكسب المشترك مع بعض أفراد البعثات، وبعض الطلاب المقيمين في المملكة لمنح دراسية بالجامعات.

جـ ـ أوجدت الضوابط مناخاً لما قد ينشأ من تسلط مسئولي هذه الدول نتيجة هذه العلاقة والمصالح وتسخيرها لأمور بعيدة عن أمور الحج ولأهداف تضر بمصالح الدولة. (٢)

---

(١) انظر أيضاً: محمد علي أندرقيري: الإسكان بين الحقيقة والواقع وبين الإيجابيات والسلبيات ... ص٢ وما بعدها ( وهو بحث مقدم لندوة أبحاث « الإسكان » المنعقدة ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ بجامعة أم القرى حيث يقول مقدم ورقة العمل: « بعثات الحج بما لها من حصانة تعتبر جهة حكومية تمثل حكومة وبلداً، لذلك لايحق لها التعامل مع أفراد شعب الدولة المضيفة وإنما يكون تعاملها مع جهة حكومية تماثلها، أما تعاملها مع أفراد الشعب وإملاء إرادتها وشروطها عليه فيعتبر ذلك تجاوزاً وخرقاً للعرف والقانون ». وكذلك يقول ( ص٥ من ورقة العمل السابقة ): « عدم الإفراط في تمكين الأجانب كبعثات الحج والسماسرة ورؤساء المجموعات والشركات وغيرهم من التدخل في شئون البلد وأنظمته وأمنه ومقدراته واتخاذ الإجراءات النظامية الكفيلة التي تحفظ للبلد سمعته وكرامته ».

(٢) المصدر نفسه.

### ٣ ـ ٤ ـ ٢ ـ ما نتج عن ذلك عملياً:

أ ـ بالدرجة الأولى فإن ضوابط الإسكان استهدفت مؤسسات الطوافة والمطوفين دون سواهم، وذلك بتشكيل لجان متابعة وفرض جزاءات على عكس ما يتعلق في هذا الشق من مخالفات المواطنين وما أغفلته الضوابط من مخالفات البعثات وعدم تحديد أي عقوبات عليها.

ب ـ عدم التزام أكثر الملاك بما ورد في ضوابط الإسكان وتواطؤهم مجبرين من قبل البعثات كيفما فرضوا عليهم من شروط جعلتهم يقبلون بها على غير الواقع كما هو موثق.

جـ ـ عدم التزام البعثات بدفع الضمانات أو التحايل على ذلك بحيث كان بعضها مدة صلاحيته لا تتجاوز عدة أيام.

د ـ إغفال جل البعثات للطاقة الاستيعابية المفروض تطبيقها للدور المستأجرة بحيث إن بعضاً منها أجرت على نفس البعثة على أساس (١ × ٢م) في عام ١٤١٠هـ قامت البعثة بإسكان أعداداً أكثر من السابق في ظل نظام (١ × ٢,٥م) في هذا العام ١٤١١هـ.

هـ ـ عدم الالتزام بالخدمات العامة وعدم توثيق العقود التي رفض أصحابها القبول بذكر أن العقد يشمل جميع الخدمات.

و ـ رفض بعثات الحج المصادقة مع المؤسسة على سوء النظافة وقلة المياه وتذمر الحجاج وبعد السكن، وهذا لا يتوقع أن يصدر من بعثة حريصة على سلامة حجاجها إلا لوجود مصالح مشتركة تلجأها إلى ذلك.

### ٣ ـ ٤ ـ ٣ ـ الناحية التنظيمية السائدة:

أ ـ لقد فقدت المؤسسات وأجهزة الدولة المتابعة على الدور ومعرفة أوضاعها، لأن بعضاً من البعثات رفضت اطلاع المؤسسة عليها إلا بعد وصول الحجاج، وتعرفت المؤسسات على أماكن سكنهم بحكم أن الحجاج يمرون على مراكز الاستقبال، وإلا لما تعرفت عليها أو على عقودها أو أصحابها المجهولين لدى المؤسسات في الغالب.

ب ـ انفراط عقد الحجاج الفرادى تماماً والتي كانت تحرص المؤسسات على إيوائهم وعدم إبقائهم في الشوارع، وقد قوضت ضوابط الإسكان ذلك حيث منعت المؤسسة والمكاتب من الاستئجار والتأجير على الحجاج وبقي الحجاج تحت طائلة السماسرة من الخارج والداخل وبدون عقود وفي دور غير مصرحة.

جـ ـ عدم تمكن المؤسسات من متابعة الحجاج المفروض متابعتهم أمنياً وعدم معرفتها بمقار سكناهم، بل أن بعض الحجاج نقلوا من سكن لآخر ثم لآخر دون علم المؤسسة مسبقاً بذلك، مما يحد ـ مستقبلاً ـ من إمكانية المؤسسات في التعرف على أحوال حجاجهم، حيث لم يسمح لأعضاء المؤسسات بالدخول إلى الدور التي لا ترغب البعثات دخول موظفي المؤسسات إليها.

د ـ حددت الضوابط المخالفات ولم تحدد اللجان التي تراقب ذلك أو ترفع إليها تقارير المؤسسات لتتولى معاينتها وتقرير العقوبات عليها.(١)

---

(١) ويضيف إليه السيد أندرقيري رئيس المؤسسة الأهلية لطوفي حجاج دول جنوب شرق آسيا في ورقة عمله السابقة ( ص٢ وما بعدها ) ويقول: يوجد تضارب في بعض مواد ضوابط الإسكان مع البعض الآخر حيث تنص المادة الأولى من الضوابط صراحة على قيام المؤسسات بمساعدة الحجاج أو من يمثلهم على اختيار السكن المناسب عن طريقها وتمكينهم من الاستئجار، بمعنى أنه لايحق للحاج أو من يمثله سواءً كان فرداً أو بعثة من البحث عن السكن مباشرة إلا عن طريق المؤسسة، ولايعقد عقد الاستئجار إلا بحضورها. وكذلك تنص المادة الثانية على إلزام الملاك أو المؤجرين بعرض منازلهم التي يرغبون تأجيرها على المؤسسة لعرضها على الحجاج أو من يمثلهم، بمعنى أنه لايجوز للملاك أو المؤجرين تأجير منازلهم مباشرة على الحجاج أو بعثات الحج إلا عن طريق المؤسسات، كما أن هذا النص لايعطي الحجاج أو بعثات الحج حق الاتصال المباشر بأصحاب الدور إلا عن طريق المؤسسات. وعندما نأتي إلى المادة الخامسة من الضوابط فإنها تناقض مانصت عليه هاتان المادتان (١ ، ٢) حيث إنها أثبتت للحجاج أو من يمثلهم حق الاتصال المباشر مع الملاك أو المؤجرين، وإبرام العقود بينهم وبين أصحاب الدور، وما على المؤسسات إلا تصديق هذه العقود. **وهنا يسأل السيد أندرقيري قائلاً:**

أولاً : كيف يتسنى للمؤسسات تصديق العقود وهي لاتعلم عنها شيئاً خاصة إذا لم يتقدم إليها المؤجر والمستأجر؟

ثانياً: إذا فرض أن المؤجر والمستأجر تقدما للمؤسسة بأي عقد مهما كانت صفته ومضمونه وقالا: إننا متفقان على ما جاء به فما هو دور المؤسسة؟ هل تقبله وتصادق عليه حتى وإن كانت به مخالفات مادام أن الطرفين المتعاقدين قبلا به؟ وماهي وجهة النظر التي يحق للمؤسسة التمسك بها ما دامت قد انتفت صفتها؟ وما هو الإلزام النظامي في هذه المادة التي يلزم المؤجر والمستأجر التقيد بالتعليمات؟ وهذا لايتسنى إلا إذا كان إبرام العقد بين المؤجر والمستأجر عن طريق المؤسسات ومعرفتها وتكون المؤسسات طرفاً ثالثاً في العقد، كما يدل على ذلك مضمون ومنطوق المادة ١٩ من الضوابط.

### ٣ ـ ٤ ـ ٤ ـ الخلاصة:

١ ـ مما أسلفناه نستخلص أن ضوابط الإسكان وإن كانت أهداف ولاة الأمر الخيرة تهدف إلى خدمة وفود بيت الله الحرام والتخفيف عليهم فيما تصوره منسوبو بعض إدارات الدولة إلا أن الواقع أثبت عدم صحة هذه النظرة إطلاقاً بدليل أن الأجور التي تم التعاقد عليها لنفس الدور المؤجرة على نفس البعثات كانت في أكثرها تفوق ماكانت تؤجر عليهم من قبل المؤسسات في السنوات السابقة رغم انخفاض العدد في السكن مما يعني انخفاض تكلفة الخدمات ( وعلى الرغم من كثرة عرض الدور المراد تأجيرها وقلة الطلب في الاستئجار ).

٢ ـ إن إطلاق الحرية بشكل لم يسبق له مثيل لكافة الدول بأن تتعامل مع المواطنين بدون أي ضابط أسفر عن دعوات تمت بين السلك الدبلوماسي وبين بعض الأفراد الذين التقطت لهم الصور أثناء تبادل الزيارات، وأعلن عن ذلك في الصحف.

٣ ـ أوجد كل ذلك لدى بعض مسئولي السفارات والبعثات نوعاً من العبث والاستهتار وعدم التمسك بأي من بنود هذه الضوابط بل ذهب البعض منهم إلى القول صراحة بأن الدولة لا تثق في مواطنيها.

ولقد بلغ ببعض البعثات عند ملاحظة المؤسسة عدم توافق العقود مع التصاريح إجراء تعديل في العقد لكي يتساوى العقد مع التصريح في حين أن السكن الفعلي الذي تم في هذه الدور يفوق التصريح، والمؤسسات وهي تؤكد على حرصها على سلامة وأمن هذا الوطن وثوابته تضع أمام الباحثين جزءاً من المخالفات الموثقة مع وثائقها المدعمة والمؤكدة من نفس مسئولي البعثات.

وفي معرض الإيضاح لابد أن نذكر حقيقة أخرى أن العديد من البعثات رفعت لوزارة الخارجية ولوزير الحج والأوقاف، بل التمست رفع مطلبها لولاة الأمر في أن يكون الإسكان عن طريق المؤسسات، والمؤسف حقاً أن ذلك الخيار حرم تلك البعثات من مطلبها كما لو كان الهدف من هذه الضوابط هو عدم تمكين المؤسسات من القيام بهذا الدور.

## ٣ـ٥ـ وجهة نظر مؤسسة الأدلاء:

أما وجهة نظر مؤسسة الأدلاء بالمدينة المنورة فهي لا تختلف عن وجهة نظر مؤسسات الطوافة حول ضوابط الإسكان وما نتج عنها من سلبيات، فضلاً عن ذلك أن الضوابط لم تكن أصلاً قد درست بما يتناسب ووضع الإسكان بالمدينة المنورة، حيث إن الضوابط قد بنيت على بحث علمي ميداني أجري على المساكن بمكة المكرمة ويتفق ووضع الإسكان بها ولم يشمل البحث المذكور الإسكان بالمدينة المنورة، وإنما شملت الضوابط مؤسسة الأدلاء بالمدينة المنورة باقتراح مندوب هيئة الرقابة والتحقيق بإضافة العبارة التالية إلى ا لمادة (٢٢) من الضوابط: « في مكة المكرمة والمدينة المنورة وعلى جميع مؤسسات الطوافة التجريبية بمكة المكرمة ومؤسسة الأدلاء بالمدينة المنورة ».

وتجدر الإشارة إليه أن الضوابط لم تطبع ولم تنشر بهذه الإضافة، وكذلك قصدت ضوابط الإسكان في موادها المتعلقة بالمؤسسات بعبارة صريحة مؤسسات الطوافة فقط ولم تقصد مؤسسة الأدلاء بالمدينة المنورة حيث جاء في المادة الأولى من الضوابط: « تقوم مؤسسات الطوافة ... ».

وفي مادة (٢): « ... إلى مؤسسات الطوافة ... ».

وفي مادتي (٦، ٨): « لايجوز لمؤسسات الطوافة ... ».

وفي مادة (١٠): « ... لدى مؤسسة الطوافة كتأمين ... ».

وفي مادة (١٨): « مؤسسة الطوافة التي صدقت على العقد ».

وفي مادة (١٩) فقرة (ب) و(ج): « إذا ثبتت مخالفة مؤسسات الطوافة أو مكاتبها الفرعية ... ».

وفي مادة (٢٣): « ... وتعميمها على مؤسسات الطوافة ... ».

ولم يرد فيها اسم مؤسسة الأدلاء بالمدينة المنورة، ولا أشير إليها مما يدل على أن الضوابط إنما أعدت لكي تطبق على مؤسسات الطوافة بمكة المكرمة نظراً لاختلاف وضع الإسكان بالمدينة المنورة عن الإسكان بمكة المكرمة .. وحيث إن الأسباب التي دعت إلى إعداد تلك الضوابط لم تكن واردة في المدينة المنورة.

# مخالفات الإسكان في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة من خلال تقارير وزارة الحج ولجنة الإسكان

## ٤ ـ المخالفات الواقعة لضوابط الإسكان منذ بدء تطبيقها حتى سنة ١٤١٣هـ:

قام فريق البحث بكتابة وإرسال خطابات إلى كل من:

- إمارة مكة المكرمة.
- إمارة المدينة المنورة.
- وزارة الحج.

وذلك للحصول على بيانات بالمخالفات التي سجلتها لجان الإسكان ولجان المتابعة منذ بدء تطبيق ضوابط الإسكان من حج عام ١٤١١هـ حتى حج عام ١٤١٣هـ، وكذلك للحصول على بيان بالعقوبات التي تم تطبيقها على مخالفي هذه الضوابط منذ بدء تطبيقها حتى حج عام ١٤١٣هـ من قبل لجان النظر في المخالفات في كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة.

وقد قامت إمارة المدينة المنورة ( بتاريخ ١٤١٤/٣/١٩هـ ورقم ٥ ) ووزارة الحج ( بتاريخ ١٤١٤/٤/٥هـ ورقم ٤/١/١٩٣٠ ) بإرسال بيانات تحوي المخالفات والعقوبات التي تم تطبيقها، غير أن وزارة الحج يبدو أنها كتبت وجهة نظرها فيما يتعلق ببعثات الحج والشركات السياحية والجمعيات وغيرها التي تمثل الحجاج حيث استخدمت أسلوباً عاماً غير محدد في مثل هذا الموضوع بما يوحي أنها ملاحظات الوزارة حول ضوابط الإسكان وما أعطت للبعثات وما أشبهها من حرية الاستئجار من الملاك بطريقة مباشرة، ولم تكتب الوزارة في هذه القوائم أي مخالفة محددة لأي بعثة معيَّنة وإنما كتبت دائماً « بعض البعثات أو من يمثلهم »، مع أن فريق البحث طلب تزويده بقائمة للمخالفات التي سجلتها لجنة المتابعة أو اللجان المسئولة في الوزارة عن متابعة ومراقبة أمور الإسكان مثل ما عملته لجنة الإسكان بالمدينة المنورة حيث إنها أرسلت قوائم بالمخالفات تحتوي على اسم المخالف، رقم التصريح للمبنى، نوع المخالفة ومقدار الغرامة التي تم تغريم المخالف بها.

وقد وردت المخالفات فيما يتعلق بالملاك والمؤجرين في خطاب سعادة وكيل الوزارة لشئون الحج[1] كالتالي:

## ٤.١ـ مخالفات الملاك والمؤجرين لضوابط ولوائح إسكان الحجاج:

١ ـ عدم التزام الملاك والمؤجرين وجهل البعض منهم بضوابط الإسكان خصوصاً بالمادة الثانية حيث دأب الكثير إلى عدم التعاون مع مؤسسات الطوافة بتقديم بيانات عما لديهم من منازل يرغبون تأجيرها خلال موسم الحج على الرغم من قيام مؤسسات الطوافة بالإعلان في الصحف بضرورة مراجعة المؤسسات المعنية في حالة تأجير الدار لموسم الحج، إلا أنهم يقومون بتأجير مساكنهم على البعثات والشركات مباشرة أو بواسطة مكاتب عقارية دون إخطار المؤسسات.

٢ ـ عدم التزام بعض الملاك والمستأجرين عند إبرام عقد الإيجار بينهم بالمادة الثالثة من ضوابط الإسكان حيث لوحظ أن بعض عقود الإيجار المبرمة بين الطرفين يكون مدة الإيجار فيها ( مدة موسمية ) وليس لمدة ( سنة كاملة ).

٣ ـ عدم تقيد الكثير من المستأجرين السعوديين بالمادة الرابعة من ضوابط الإسكان حيث لوحظ عند تصديق العقود تعدد المستأجرين كأن يقوم المستأجر الأول من المالك بتأجير الدار على مستأجر آخر ( سعودي ) الذي يقوم بدوره في تأجير الدار على الحجاج.

٤ ـ عدم تقيد الملاك أو المؤجرين بالمادة الخامسة من ضوابط الإسكان حيث دأب كثير منهم على عدم تصديق عقود الإيجار المبرمة مع الحجاج لدى المؤسسات المعنية وذلك تهرباً من دفع نسبة التأمين ١٥٪.

---

(١) رقم ١/١٩٣٠/ع في ١٤١٤/٤/٥هـ حيث ذكر فيه سعادته بأن البيانات بأنواع المخالفات والجهات دون ذكر للأسماء حسب التوجيه. ياحبذا لو كانت البيانات تشمل المخالفات والجهات التي قامت بهذه المخالفات حتى تكون مقنعة علمياً، وليست مجرد سرد بعض المخالفات لبعض الجهات دون تحديد.

أما ما وردت من مخالفات تتعلق بالبعثات والمكاتب السياحية ومن يمثل الحجاج فهو مثل ما جاء في خطاب سعادة وكيل الوزارة كالتالي:

## ٤ ـ ٢ ـ بيان بمخالفات بعثات الحج والمكاتب السياحية ومن يمثل الحجاج لعام ١٤١١هـ:

١ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بالتعاون مع مؤسسات الطوافة أو التنسيق معها عند استئجارهم للمساكن وذلك باختيار السكن المناسب لهم حيث يكون استئجارهم للمساكن عن طريق مكاتب عقارية في وقت مبكر جداً ودون علم المؤسسة.

٢ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بالمادة الثالثة من ضوابط الإسكان وذلك بتجاهلهم عند استئجار المساكن للمدة الموجودة في عقود الإيجار المبرمة بين الملاك والمستأجرين ( السعوديين ) حيث إن بعض هذه العقود مدة الإيجار فيها ( مدة موسمية ) وليس لمدة سنة كاملة.

٣ ـ لوحظ عند توثيق عقود الإسكان وجود أخطاء في الأسماء والضمانات البنكية بسبب سوء الترجمة إضافة إلى انتهاء بعض تواريخ هذه الضمانات قبل موعد سداد الدفعة الثالثة وهذا مخالف للمادة (١٣) من ضوابط الإسكان.

٤ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج أو من يمثلهم بالمادة (١٦) من ضوابط الإسكان وذلك بعدم التقيد عند استئجارهم للمساكن بعدد الحجاج المصرح له من قبل لجنة الكشف على المساكن حيث أسكنت أعداد زائدة في بعض العمائر عن العدد المصرح له.

٥ ـ عدم قيام بعض بعثات الحج أو من يمثلهم في إرسال كافة عقودهم عن المساكن المستأجرة من قبلهم للمؤسسات لتصديقها في الوقت المحدد حيث إن بعض عقود الإسكان يتم إرسالها بعد سفر الحجاج والبعض الآخر بعد

نهاية موسم الحج حيث يتضح عدم الجدوى من تصديقها في مثل هذا الوقت.

٦ ـ تحايل بعض بعثات الحج أو من يمثلهم على أحكام ضوابط الإسكان وذلك بإبرامها مع الملاك والمؤجرين عقود الإسكان لصورة مخالفة بنص المادة (١٣) من ضوابط الإسكان كأن يطلبوا من أصحاب المساكن الذين استأجروا منهم بالتوقيع على العقد باستلامهم كامل الأجرة لتجنب دفع الضمان البنكي ومن لا يوافق على ذلك لايتم استئجار داره وأمام هذا الضغط وافق بعض المؤجرين حتى لاتظل مساكنهم خالية.

٧ ـ توقيع بعض أعضاء بعثات الحج أو من يمثلهم في حين أنهم غير مفوضين في الأساس بالتوقيع على هذه العقود ولا علم للمؤسسة عن صفتهم التعاقدية.

٨ ـ عدم تقيد بعض بعثات الحج أو من يمثلهم بنص المادة (١٨) من ضوابط الإسكان بإعداد النسخ المطلوبة عند تحرير العقد والاكتفاء بكتابة نسخة واحدة من عقد الإسكان رغم قيام المؤسسات بطبع نسخ من هذه العقود.

٩ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج أو من يمثلهم بنص المادة (١٣) الفقرة (أ) من ضوابط الإسكان بدفع ٣٠٪ من قيمة عقد الإيجار عند توقيع العقد حيث كانت الدفعة أقل من هذه النسبة وبالتالي لم يراجع الملاك والمؤجرون المؤسسات لدفع نسبة التأمين ١٥٪ بسبب أن مادفع لهم من قبل هذه البعثات لايكفي لدفع مبلغ التأمين.

١٠ ـ قيام بعض بعثات الحج أو من يمثلهم بتحرير شهادات للملاك والمؤجرين بإخلاء طرفهم من وجود قصور في الخدمات قبل مغادرة الحجاج لهذه الدور وبدون التنسيق مع المؤسسات والمكاتب التنفيذية.

١١ ـ عدم تقيد بعض بعثات الحج أو من يمثلهم بالبند (١٢) في عقد الإسكان الموحد وذلك بعدم تقديم بيان بأعداد وأسماء وجنسيات الحجاج شاغلي الدار

المراد توثيق عقده مع قيام البعض منهم بإرفاق كشوفات بأسماء وأعداد الحجاج لكل الدور وليس كل دار على حدة.

١٢ ـ قيام بعض بعثات الحج أو من يمثلهم بإشعار بعض الملاك والمؤجرين بدفع مبلغ ١٥٪ للمؤسسات المعنية للاستفادة منه في حالة وجود أي قصور في الخدمات علماً بقيام هذه البعثات أو الحجاج بخدمة أنفسهم ومن هنا ظهرت سلبيات النظافة في هذه الدور من سيء لأسوأ.

## ٤ ـ ٣ ـ بيان بمخالفات بعثات الحج والمكاتب السياحية ومن يمثل الحجاج لعام ١٤١٢هـ

١ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بنص المادة الخامسة من ضوابط الإسكان وذلك بعدم تقديم كافة العقود للدور المستأجرة من قبلهم إلى المؤسسات لتصديقها ثم توثيقها من قبل وزارة الحج وبالتالي عدم إيداع المؤجرين نسبة ١٥٪ المنصوص عليها في المادة (١١) لدى المؤسسة لتنفق منها على ماقد يحدث من نقص في الخدمات، إضافة إلى أن الجزء القليل الذي يقدم للمؤسسات من عقود كان عليه الكثير من الملاحظات مثل:

أ ـ عدم إرفاق المسوغات المطلوبة في عقود الإسكان.

ب ـ وجود أخطاء كتابية كثيرة بسبب إسناد كتابة العقود لأشخاص غير ملمين باللغة العربية قراءة وكتابة أو بسبب سوء الترجمة مما نتج عنه كثرة استعمال المزيل في العقود.

٢ ـ عدم تقديم بيانات بأعداد وأسماء الحجاج عند إجراءات تصديق العقد.

٣ ـ عدم الالتزام بتوفير العدد اللازم من المندوبين التابعين لهم وذلك لإرشاد حجاجهم عند وصولهم بأماكن سكنهم المؤمن من قبلهم إضافة إلى إرسال بعض المندوبين من وقت لآخر لاستلام جوازات الحجاج بأيديهم.

٤ ـ عدم التزام البعض منهم بتحديد عودة الحجاج وتأكيد موعد سفرهم.

٥ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بتقديم عقود الإسكان للمؤسسات المعنية على الرغم من قيام المؤسسات بتسليمهم لنسخ عقود الإسكان.

٦ ـ عدم التزام البعض منهم بنص المادة (١٦) من ضوابط الإسكان وذلك بعدم التقيد عند استئجارهم للدور بعدد الحجاج المصرح من قبل لجنة الكشف على المنازل حيث أسكنت أعداد زائدة في بعض العمائر عن العدد المصرح به.

٧ ـ أن بعض بعثات الحج وحجاجها الفرادى يتهربون من التقيد بضوابط الإسكان حيث دأبوا على استلام جوازاتهم بأيديهم من جدة ومن جراء ذلك تلقى المؤسسات مصاعب ومشاكل في متابعتهم حتى تتمكن من معرفة مقر سكنهم.

٨ ـ عدم تقيد حجاج البعثات للتعليمات الصادرة بذهاب الحجاج إلى المدينة المنورة في الوقت المحدد.

٩ ـ عدم تعاون بعثات الحج أو من يمثل الحجاج مع مؤسسات الطوافة في اختيار السكن المناسب لهم وتمكينهم من استئجاره، وهذا مخالف للمادة واحد من ضوابط الإسكان.

١٠ ـ عدم قيام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بتقديم الضمان البنكي لكل دار على حدة بل عملت ضماناً واحداً لكل الدور إضافة إلى انتهاء مدة الضمان قبل تسديد الدفعة الثالثة من الأجرة.

١١ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بالمادة (٣) من ضوابط الإسكان وذلك بتجاهلهم للمدة الموجودة في عقود الإيجار المبرمة بين الملاك والمستأجرين ( السعوديين ) حيث إن كثيراً من هذه العقود مدة الإيجار فيها موسمية وليس لمدة سنة كاملة.

١٢ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج بتأمين المساكن لحجاجهم وإنما يسكنون في الشوارع والطرقات.

١٣ ـ عدم تواجد مسئولي بعض بعثات الحج في مكة المكرمة مما جعل علاقة البعثة بالحجاج سطحية أو تكاد تكون معدومة كلياً.

١٤ ـ عدم قيام بعض شركات السياحة بتقديم بيانات للمؤسسات بأعداد حجاجهم وعناوين سكنهم وبالتالي عدم معرفة المؤسسات مدى توفر الخدمات في مساكنهم.

١٥ ـ وفود أعداد كبيرة من الحجاج عن طريق البر بدون أي رابط مع بعثات وشركات السياحة وليس لهم عقود سكن.

١٦ ـ تأخر بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج في الحضور لاستئجار مساكن لحجاجهم في وقت مبكر من كل عام.

١٧ ـ قيام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج باستئجار المساكن من بعض المؤجرين الغير موجودين في مكة المكرمة إبان موسم الحج وعدم وجود من ينوب عنهم للتفاهم معه في إزالة المخالفات التي قد تقع أثناء وجود الحجاج.

١٨ ـ قيام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بصفته الطرف الثاني في العقد بالكتابة في صفحة الملاحظات لبعض عقود الإسكان عبارة ( أن البعثة تقرر بأنها قامت بدفع كامل أجرة المنزل للطرف الأول كما دفعت كامل عقد الخدمات للجهة المختصة بذلك ) مع العلم أنه لايوجد في عقد الإسكان ما يفيد بأن الطرف الأول قد استلم كامل المبلغ أو إرفاق ما يثبت ذلك.

١٩ ـ قيام كثير من بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بإرسال عقود الإسكان للمؤسسات لتصديقها بعد سفر الحجاج والبعض الآخر بعد نهاية موسم الحج حيث يتضح من ذلك عدم الجدوى من تصديقها في مثل هذا الوقت.

## ٤ ـ ٤ ـ بيان بمخالفات بعثات الحج والمكاتب السياحية ومن يمثل الحجاج لعام ١٤١٣هـ

١ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بنص المادة الخامسة من ضوابط الإسكان وذلك بعدم تقديم كافة العقود للدور المستأجرة من قبلهم إلى المؤسسات لتصديقها ثم توثيقها من قبل وزارة الحج وبالتالي عدم إيداع الملاك والمؤجرين نسبة ١٥٪ المنصوص عليها في المادة (١١) لدى المؤسسة لتنفق منها على ماقد يحدث من نقص في الخدمات، إضافة إلى أن الجزء القليل الذي يقدم للمؤسسات من عقود كان عليه الكثير من الملاحظات مثل:

أ ـ عدم إرفاق المسوغات المطلوبة في عقود الإسكان.

ب ـ وجود أخطاء كتابية كثيرة بسبب إسناد كتابة العقود لأشخاص غير ملمين باللغة العربية قراءة وكتابة أو بسبب سوء الترجمة مما نتج عنه كثرة استعمال المزيل في العقود.

٢ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج بما يتفق عليه بالنسبة لتحديد أعداد الحجاج حيث يوجد زيادة أو نقص كبيرين عن العدد المتفق عليه مما يسبب إرباك وخسائر للمؤسسات ممثلة في مكاتبها التنفيذية.

٣ ـ عدم قيام بعض بعثات الحج وشركات طيرانها بعمل حجوزات عودة على تذاكر سفر الحجاج مما يسبب تأخير وتضجر الحجاج.

٤ ـ وصول كثير من الحجاج وخصوصاً حجاج البر يوم ١٤١٣/١٢/٨هـ دون المرور على مراكز الاستقبال إلى مخيمات المكاتب بمنى وجوازاتهم بأيديهم رافضين تسليمها للمؤسسات ومكاتبها التنفيذية.

٥ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج بتسكين حجاجها مما جعلهم يستخدمون الشوارع والطرقات مساكن لهم.

٦ ـ عدم قيام أغلب الشركات المشرفة على حجاجها بتزويد المؤسسات والمكاتب التنفيذية بعناوين العمائر المستأجرة من قبلها وبالتالي لم يتم تصديق

العقود بهذه العمائر إضافة إلى صعوبة متابعتها للتأكد من مدى توفر الخدمات بها.

٧ - عدم تعاون بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج في إزالة المخالفات التي تكتشفها لجان المتابعة والمخالفة لضوابط الإسكان على الرغم من قيام المؤسسات بالرفع لهذه البعثات كتابياً وباستمرار لحل وإزالة هذه المخالفات، ولكن للأسف لم يكن من الغالبية منهم إلا الوعود.

٨ - بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج لم تقم بتقديم عقود الإسكان للمؤسسات لتصديقها على الرغم من قيامهم باستلام نسخ عقود الإسكان من المؤسسة، ويتضح من ذلك قيام البعض منهم باستئجار مساكن لحجاجهم غير مصرحة من لجنة الإسكان.

٩ - قيام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بربط بعض العمائر بشيك واحد تكون إحدى هذه العمائر لايوجد لها تصريح سكن.

١٠ - عدم التزام بعثات الحج أو من يمثلهم بعدد الحجاج المصرح به من قبل لجنة الكشف على مساكن الحجاج وذلك بإسكان أعداد من الحجاج في بعض العمائر تزيد عما هو مقرر في تصاريح الإسكان.

١١ - قيام بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بعمل عقد واحد لعدة عمائر تكون موزعة على عدة مكاتب مما يصعب على المكاتب التنفيذية متابعة هذه العمائر على الوجه المطلوب.

١٢ - تعاون بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج من الملاك والمؤجرين وتواطئاً معهم وذلك بعدم عمل عقود إسكان معهم للتهرب من دفع نسبة التأمين ١٥٪ وتهرب البعثات من تقديم الضمانات البنكية مما أدى إلى عدم تمكين المؤسسات من أداء دورها على الوجه المطلوب.

١٣ - وجود بعض المطاعم الغير مرخصة بالعمائر والعاملين بها مفوضين بذلك من بعثات الحج.

١٤ ـ قيام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بإعطاء الملاك والمؤجرين إخلاء طرف بعدم وجود قصور في الخدمات قبل مغادرة الحجاج مساكنهم.

١٥ ـ عدم التزام بعض بعثات الحج أو من يمثل الحجاج بالمادة الثالثة من ضوابط الإسكان وذلك بتجاهلهم عند استئجار المساكن للمدة الموجودة في عقود الإيجار المبرمة بين الملاك والمستأجرين ( السعوديين ) حيث إن بعض هذه العقود مدة الإيجار فيها ( مدة موسمية ) وليس لمدة سنة كاملة.

١٦ ـ عدم قيام بعض بعثات الحج أو من يمثل ا لحجاج بتزويد المؤسسات بأسماء مندوبيها وعدم تواجدهم بالمؤسسات حتى تاريخ ٢٧ ـ ١٤١٣/١١/٢٨هـ وعند وصولهم بعد هذا التاريخ يكون عددهم قليلاً وتواجدهم غير منتظم، إضافة إلى عدم معرفة البعض منهم بمواقع سكن الحجاج مما أدى بعض الأحيان إلى جلوس كثير من الحجاج في الشوارع والطرقات وتعرضهم للشمس إلى أن يتم إدخالهم في مساكنهم.

١٧ ـ عدم تقيد بعض بعثات الحج أو من يمثلهم بالبند الثاني عشر في عقد الإسكان الموحد وذلك بعدم تقديم بيان بأعداد وأسماء وجنسيات الحجاج شاغلي الدار المراد توثيق عقده مع قيام البعض منهم بإرفاق بيانات بأسماء وأعداد الحجاج لكل الدور وليس كل دار على حدة.

وقد وردت حالات العقوبات التي طبقتها لجنة النظر في المخالفات على مخالفي ضوابط الإسكان من الملاك والمؤجرين ومؤسسات الطوافة في خطاب سعادة وكيل الوزارة كالتالي:

## ٤ـ٥ـ بيان بحالات العقوبات التي طبقتها لجنة النظر في المخالفات على مخالفي ضوابط الإسكان خلال موسم عام ١٤١١ـ١٤١٢ـ١٤١٣هـ

### ٤ ـ ٥ ـ ١ ـ بالنسبة لعام ١٤١١هـ:

١ ـ حسم مبلغ ٥٠٠٠ ريال لعدد ٢ من الملاك كل منهما على حدة لمخالفتهم المادة ١٩ من ضوابط الإسكان الفقرة (أ).

٢ ـ حسم مبلغ ٧٥٠٠٠ ريال نصف قيمة عقد الإيجار على أحد الملاك لمخالفته الفقرة (ب) من المادة (١٤) من ضوابط الإسكان فطبق بحقه عقوبة المادة (١٩) الفقرة (أ) من ضوابط الإسكان، وكذلك عقوبة المادة (١٩) الفقرة (هـ).

٣ ـ مخالفة أحد الملاك الفقرة (أ) من المادة (١٩) من ضوابط الإسكان فطبق بحقه المادة المشار إليها بحسم نصف قيمة عقد الإيجار.

### ٤ ـ ٥ ـ ٢ ـ بالنسبة لعام ١٤١٢هـ:

١ ـ مخالفة ٢ من الملاك المادة ( ١ ـ ٢ ) من نظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج فطبق بحقهما عقوبة المادة (١١) من نظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج بحسم مبلغ ٥٠٠٠ ريال على كل منهم، كذلك طبق بحقهما عقوبة المادة (١٩) من ضوابط الإسكان لمخالفتهما الفقرة (أ) وذلك بحسم نصف قيمة الإيجار.

٢ ـ مخالفة ٢ من الملاك المادة ( ١ ـ ٢ ) من نظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج بتغريمهم مبلغ ٥٠٠٠ ريال وهي عقوبة المادة (١١) من نظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج. كما انطبق بحقهما عقوبة المادة (١٩) من ضوابط الإسكان لمخالفتهما الفقرة (أ) بحسم نصف قيمة عقد الإيجار على كل واحد.

٣ ـ مخالفة أحد الملاك المادة (٢) من نظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج فطبق بحقه عقوبة المادة (١١) من هذا النظام بتغريمه ٥٠٠٠ ريال.

٤ ـ مخالفة أحد الملاك المادة ( ١ ـ ٢ ) من نظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج فطبق بحقه عقوبة المادة (١١) من هذا النظام وذلك بتغريمه ٧٠٠٠ ريال، كذلك انطبق بحقه عقوبة المادة (١٩) الفقرة (أ) من ضوابط الإسكان بحسم نصف قيمة عقد الإيجار.

٤ ـ ٥ ـ ٣ ـ بالنسبة لعام ١٤١٣هـ

١ ـ مخالفة أحد المؤجرين المادة (١٩) الفقرة (أ) من ضوابط الإسكان[1] فطبق بحقه المادة المشار إليها بحسم نصف قيمة عقد الإيجار مبلغ ٧٣,٠٠٠ ريال[1].

(١) من الملاحظ أن مادة (١٩) من ضوابط الإسكان إنها من مواد العقوبات، ومادة العقوبة لاتطبق إلا على من ثبتت مخالفته للمواد السابقة من الأحكام.

(٢) من الملاحظ أن المخالفات قد انخفضت تدريجياً حتى سجلت لجنة النظر في المخالفات بوزارة الحج حالة واحدة فقط مما يدل على فهم الأطراف المعنية لضوابط الإسكان وتطبيقهم تطبيقاً جيداً.

## ٦.٤ . أنواع المخالفات والعقوبات المطبقة على بعض مؤسسات الطوافة:

| م | نوع المخالفة | العقـــوبـــة | عام المخالفة |
|---|---|---|---|
| ١ | وجود تكدس للحجاج بالغرف[1]. | حسم كامل مصلحة عشرة حجاج وقدرها ١٦٦٠ ريال لعدد عضو واحد. | ١٤١١هـ |
| ٢ | عدم تعاونهم في إسكان الحجاج بمكة المكرمة. | حسم كامل مصلحة عشرة حجاج لكل عضو وقدرها ١٦٦٠ ريال عدد الأعضاء ٩. | ١٤١١هـ |
| ٣ | وجود تكدس بسكن الحجاج[1]. | حسم كامل مصلحة عشرة حجاج لكل عضو وقدرها ١٦٦٠ ريال عدد الأعضاء ٢. | ١٤١٢هـ |
| ٤ | نقص في الخدمات وتكدس الحجاج[1] بالغرف. | حسم مصلحة خمسة حجاج لكل عضو وقدرها ٨٣٠ ريال عدد الأعضاء ٣. | ١٤١١هـ |
| ٥ | نقص الخدمات في سكن الحجاج[1] بمكة المكرمة. | حسم مصلحة ثلث عشرة حجاج لكل عضو $\frac{1}{2}$ ٥٥٣ ريال عدد الأعضاء ٢. | ١٤١٢هـ |
| ٦ | تأجير سكن للحجاج بإيجار[1] مبالغ فيه. | حسم مصلحة ثلاثين حاجاً لكل عضو قدرها ٤٩٨٠ ريال عدد الأعضاء ١. | ١٤١١هـ |

(١) من الملاحظ أن الضوابط (مادة ١٩، فقرة ز) تقول:

إذا خالفت البعثة أو الجمعية أو الشركة المادة (١٦) من هذه الضوابط فتلتزم البعثة بإسكان العدد الزائد من الحجاج في مسكن آخر على حسابها. أما المادة (١٦) من الضوابط فهي كالتالي:

لايجوز إسكان الحجاج في أي دار تستأجر بأكثر من العدد المصرح به في شهادة اجتياز الدار للفحص من قبل لجنة الكشف على المنازل المعدة لإسكان الحجاج.

إذاً فكيف يطبق بعض العقوبات على مؤسسات الطوافة بسبب بعض المخالفات التي ليست مسئولة عنها؟ علماً بأن تكدس الحجاج في الغرف حسب ضوابط الإسكان من مسئوليات البعثات ومن في حكمها. أما نقص الخدمات في سكن الحجاج فإنه إما من مسئوليات الملاك أو المؤجرين أو من مسئوليات البعثات ومن في حكمها. كما أن ضوابط الإسكان منعت المؤسسات من تأجير واستئجار السكن للحجاج سواء كانت بإيجار معقول أو بإيجار مبالغ فيه.

وأما المخالفات التي وقعت في مساكن الحجاج بالمدينة المنورة والتي سجلتها لجنة الإسكان بالمدينة المنورة حسب السنوات فهي كالتالي:

## بيان بالمخالفات في إسكان الحجاج بالمدينة المنورة حج عام ١٤١١هـ

| م | نوع المخالفة | التكرار | النسبة |
|---|---|---|---|
| ١ | نظافة عامة. | ٢٧ | ٪٢٢,٩ |
| ٢ | التكدس. | ٥ | ٪٤,٢ |
| ٣ | إسكان عمال في البدروم. | ١ | ٪٠,٨ |
| ٤ | عدم وجود تصريح. | ٧ | ٪٥,٩ |
| ٥ | عدم تعليق التصريح. | ٧ | ٪٥,٩ |
| ٦ | غطاء الخزان مكسور. | ١ | ٪٠,٨ |
| ٧ | المصعد ( عطل ). | ٤ | ٪٣,٤ |
| ٨ | عدم تركيب اللوحة. | ١ | ٪٠,٨ |
| ٩ | تسرب مياه. | ٦ | ٪٥,١ |
| ١٠ | عدم وجود طفايات. | ١ | ٪٠,٨ |
| ١١ | عدم وجود كشافات. | ٣ | ٪٢,٥ |
| ١٢ | عدم تركيب المراوح. | ١ | ٪٠,٨ |
| ١٣ | طبخ في الغرفة. | ٦ | ٪٥,١ |
| ١٤ | تداخل في مدة العقد. | ١ | ٪٠,٨ |
| ١٥ | عدم وجود الحارس. | ٢ | ٪١,٧ |
| ١٦ | نقص عمال. | ٥ | ٪٤,٢ |
| ١٧ | المياه ( نقص ). | ٤ | ٪٣,٤ |
| ١٨ | شروط صحية. | ٨ | ٪٦,٨ |
| ١٩ | عدم وجود شفاطات. | ٤ | ٪٣,٤ |
| ٢٠ | عطل أو عدم وجود مكيفات. | ٥ | ٪٤,٢ |
| ٢١ | وسائل السلامة | ٥ | ٪٤,٢ |
| ٢٢ | برادات. | ١٣ | ٪١١ |
| ٢٣ | تخزين في البدروم. | ١ | ٪٠,٨ |
| | المجموع | ١١٨ | ٪١٠٠ |

## بيان بالمخالفات في إسكان الحجاج بالمدينة المنورة حج عام ١٤١٢هـ

| م | نوع المخالفة | التكرار | النسبة |
|---|---|---|---|
| ١ | نظافة عامة. | ١٢ | ٣٨,٧٪ |
| ٢ | التكدس. | ٧ | ٢٢,٦٪ |
| ٣ | عدم وجود تصريح. | ٢ | ٦,٤٪ |
| ٤ | المصعد ( عطل ). | ٢ | ٦,٤٪ |
| ٥ | وسائل السلامة | ٧ | ٢٢,٦٪ |
| ٦ | برادات ( نقص + عطل ). | ١ | ٣,٢٪ |
| | المجموع | ٣١ | ١٠٠٪ |

من الملاحظ أن أنواع المخالفات وتكرار الحالات قد تقللت وانخفضت بكثير بالنسبة للعام الماضي ١٤١١هـ.

## بيان بالمخالفات في إسكان الحجاج بالمدينة المنورة حج عام ١٤١٣هـ

| م | نوع المخالفة | التكرار | النسبة |
|---|---|---|---|
| ١ | نظافة عامة. | ٥٣ | ٢٩٪ |
| ٢ | التكدس. | ٤ | ٢,٢٪ |
| ٣ | عدم وجود تصريح. | ١٥ | ٨,٢٪ |
| ٤ | المصعد ( عطل ). | ١٢ | ٦,٦٪ |
| ٥ | طبخ في الغرفة. | ٢ | ١,١٪ |
| ٦ | المياه ( نقص ). | ٥ | ٢,٧٪ |
| ٧ | عطل أو عدم وجود مكيفات. | ٤ | ٢,٢٪ |
| ٨ | وسائل السلامة. | ٧٣ | ٣٩,٩٪ |
| ٩ | برادات ( نقص + عطل ). | ١٤ | ٧,٦٪ |
| ١٠ | دورات مياه. | ١ | ٠,٥٪ |
| | المجموع | ١٨٣ | ١٠٠٪ |

مما نلاحظ أن عدد الحالات قد ازداد كثيراً بالنسبة للعامين السابقين حتى وصل إلى ١٨٣ حالة في حين كان عدد الحالات في عام ١٤١٢هـ ٣١ حالة فقط.

والنقطة الثانية في مخالفات الإسكان بالمدينة المنورة أن المخالفات كلها وقعت من الملاك أو المؤجرين حيث إن لجنة الإسكان بالمدينة المنورة لم تسجل أي مخالفة لا على مؤسسة الأدلاء ولا على بعثات الحج أو من يمثلهم.

أما مجموع المخالفات التي سجلتها لجنة الإسكان بالمدينة المنورة خلال ثلاث سنوات بدءاً من حج عام ١٤١١هـ حتى حج عام ١٤١٣هـ فقد بلغ ٣٣٢ مخالفة.

كما أن اللجنة قامت بتطبيق عقوبات مالية على المخالفين في الفترة المذكورة تقدر بـ « ٤٤٥,٦٣٠ » ريال توزع على السنوات كالتالي:

- في سنة ١٤١١هـ ١١٨ مخالفة و ١٢٧,٧٣٠ ريال عقوبة مالية.
- في سنة ١٤١٢هـ ٣١ مخالفة و ٤٨,٤٠٠ ريال عقوبة مالية.
- في سنة ١٤١٣هـ ١٨٣ مخالفة و ٢٦٩,٥٠٠ ريال عقوبة مالية.

# ملخص التقريرين المرحليين عن دراسة إسكان الحجاج من خلال ضوابط الإسكان التي قام بها فريق البحث

**حج عامي ١٤١١هـ و ١٤١٢هـ**

## ٥ ـ ملخص التقريرين المرحليين لعامي ١٤١١ ـ ١٤١٢هـ:

بناءً على صدور الأمر السامي رقم ٥٦٨ وتاريخ ١١/٧/١٤١٠هـ بالموافقة على ضوابط الإسكان التي أعطت للحجاج أو من يمثلهم حرية الاستئجار من الملاك أو المؤجرين والتعاقد معهم مباشرة دون الرجوع إلى مؤسسات الطوافة، طلب معالي وزير الحج والأوقاف بخطابه رقم ١/٤١١/٤٥٢٢ وتاريخ ٢٣ ـ ٢٤/٦/١٤١١هـ من معالي مدير جامعة أم القرى أن يقوم المركز بدراسة مركزة لإسكان الحجاج في مكة المكرمة والمدينة المنورة للتعرف على إيجابيات وسلبيات تلك الضوابط.

واستجابة لطلب معالي الوزير، ولادراك المركز أهمية هذا الموضوع الذي يعتبر حجر الزاوية لكافة الخدمات. قام المركز بتشكيل فريق من الباحثين لإجراء دراسة استطلاعية حول تأجير واستئجار المنازل من خلال ضوابط الإسكان ومدى تطبيق تلك الضوابط التي بدأ تطبيقها من قبل كافة المؤسسات اعتباراً من حج عام ١٤١١هـ.

وقد حددت للدراسة ثلاث سنوات متتالية واستخدمت في جمع معلوماتها في السنة الأولى أربع استبانات الأولى منها خاصة بالحجاج، والثانية خاصة بأصحاب الدور، والثالثة خاصة بالمؤسسات الأهلية، والرابعة خاصة بالبعثات والشركات وما شاكلهما فضلاً عن المشاهدة والملاحظة الميدانية وعمل لقاءات مع المسئولين في الجهات المعنية.

وفي السنة الثانية للدراسة ( حج عام ١٤١٢هـ ) اكتفى فريق البحث في أدوات جمع المعلومات باستخدام استبانتين فقط وهما: استبانة ملاحظة مواصفات مساكن الحجاج والاستبانة الخاصة بالملاك والمؤجرين. كما أنه استمر في عمل اللقاءات والملاحظة والمشاهدة الميدانية التي كان لها الأثر الإيجابي في استكشاف كثير من إيجابيات وسلبيات الإسكان.

وقد تبيَّن من الدراسة أن نسبة ١٤,١٪ من الملاك أو المؤجرين لم تطلع على ضوابط الإسكان، كما أن نسبة ٢٢,٣٪ منهم لم تطلع عليها قراءة وإنما شرحها لها أشخاص آخرون أو سمعوا محتوياتها من غيرهم. وكذلك لم تقم نسبة كبيرة منهم ٣٨,٥٪ بتقديم بيانات عما لديهم من منازل يرغبون في تأجيرها على الحجاج في الموسم إلى مؤسسات الطوافة مما أدى إلى تأجير منازلهم ( بنسبة ٢٨,٢٪ ) بطريق لايعتبر مشروعاً على حسب ضوابط الإسكان.

ونتيجة لذلك فإن نسبة كبيرة من الملاك لم تقدم العقود المبرمة بينهم وبين الحجاج أو من يمثلهم إلى مؤسسات الطوافة لتصديقها عليها، كما لم تقم هذه النسبة بإيداع نسبة ١٥٪ من قيمة الإيجار كتأمين لدى تلك المؤسسات.

وتجدر الإشارة إلى أن لضوابط الإسكان إيجابيات تمثل في إعطاء الحرية والسهولة للحجاج أو من يمثلهم في الاستئجار، إلا أن الكثير من الحجاج لايوجد لديهم حرية اختيار السكن لأن البعثة أو الشركة السياحية أو الجهة الممثلة لهم هي تختار وتستأجر السكن لهم.

وكذلك ظهرت من خلال تطبيق ضوابط الإسكان بعض السلبيات التي تمثل في الافتراش والسمسرة والتدني في مستوى الخدمات، وعدم إمكانية متابعتها من قبل مؤسسات الطوافة لعدم معرفتها بمواقع سكن الحجاج ( انظر ملحق الدراسة: نتائج البحث لعامي ١٤١١هـ، ١٤١٢هـ ).

# قائمة المراجع
# الخاصة بالمبحث الأول

## ٦ ـ قائمة المصادر والمراجع:


٦ ـ ١ ـ ابن شبه، أبو زيد عمر بن شبه النميري البصري

ـ تاريخ المدينة المنورة. تحقيق: فهيم محمد شلتوت، طبع ونشر على نفقة السيد حبيب محمود أحمد، دار الأصفهاني، جدة، دون ت.

٦ ـ ٢ ـ ابن قدامة

ـ الشرح الكبير.

٦ ـ ٣ ـ ابن ماجه، أبو عبدالله محمد بن يزيد القزويني

ـ سنن ابن ماجه. تحقيق: مصطفى الأعظمي، شركة الطباعة العربية السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م، الرياض.

٦ ـ ٤ ـ أرسلان، شكيب

ـ الارتسامات اللطاف في خاطر الحاج إلى أقدس مطاف. تحقيق: عبدالرزاق محمد سعيد حسن كمال، مكتبة المعارف، الطائف. دون ت.

٦ ـ ٥ ـ الأزرقي، أبو الوليد محمد بن عبدالله بن أحمد

ـ أخبار مكة وما جاء فيها من الآثار. تحقيق: رشدي صالح الملحس. الطبعة الخامسة، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م، مطابع دار الثقافة، مكة المكرمة.

٦ ـ ٦ ـ أندرقيري، محمد علي

ـ الإسكان بين الحقيقة والواقع وبين الإيجابيات والسلبيات وبين التنظيم القصوري وما يتخلله من ثغرات وسلبيات وبين التنظيم الناتج من واقع الحقيقة والخبرة وما له من إيجابيات. ( ورقة عمل مقدمة لندوة أبحاث الحج «الإسكان» المنعقدة في ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ في رحاب جامعة أم القرى ).

٦ ـ ٧ ـ الأنصاري، عبدالقدوس

ـ آثار المدينة المنورة، بيروت، ١٩٧٣م.

٦ ـ ٨ ـ بوقس، عبدالله

ـ إسكان الحجاج بمكة المكرمة والمدينة المنورة كمرتكز أساسي لكافة الخدمات المقدمة لحجاج بيت الله الحرام. ( ورقة عمل مقدمة لندوة أبحاث الحج «الإسكان» المنعقدة في ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ في رحاب جامعة أم القرى ).

٦ ـ ٩ ـ جريدة البلاد، العدد ١٦٥٩، ٥ صفر ١٣٧٤هـ.

٦ ـ ١٠ ـ الجزيري، عبدالقادر بن محمد بن عبدالقادر بن إبراهيم الأنصاري

ـ درر الفرائد المنظمة في أخبار الحاج وطريق مكة المعظمة. أعده للنشر: حمد الجاسر، الطبعة الأولى، دار اليمامة، الرياض، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.

٦ ـ ١١ ـ خسرو، ناصر

ـ سفرنامة. الترجمة إلى العربية: د. يحيى الخشاب، دار الكتاب الجديد، الطبعة الثانية، ١٩٧٠، بيروت.

٦ ـ ١٢ ـ رفعت، إبراهيم

ـ مرآة الحرمين. نسخة مصورة بدون ت.م.

٦ ـ ١٣ ـ السباعي، أحمد

ـ تاريخ مكة، دراسات في السياسة والعلم والاجتماع والعمران، الطبعة السادسة، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م، من مطبوعات نادي مكة الثقافي.

٦ ـ ١٤ ـ السمهودي، نور الدين علي بن أحمد

ـ وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى. تحقيق: محمد محي الدين عبدالحميد، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، ١٤٠١هـ/١٩٨١م.

٦ ـ ١٥ ـ شراب، محمد محمد

ـ المدينة في العصر الأموي، دمشق، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م.

٦ ـ ١٦ ـ صبري، أيوب

ـ مرآت الحرمين ( مرآت مكة ). مطبعة البحرية، ١٣٠٣هـ، استانبول.

٦ ـ ١٧ ـ الصنعاني، أبو بكر عبدالرزاق بن همام

ـ المصنف ومعه الكتاب الجامع للإمام معمر بن راشد الأزدي. تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي، المجلس العلمي، كراتشي، الطبعة الثانية، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.

٦ ـ ١٨ ـ ضوابط إسكان الحجاج الموافق عليها بالأمر السامي الكريم رقم ٨/٥٦٨ في ١١/٧/١٤١٠هـ.

٦ ـ ١٩ ـ الفاروقي، عمر

ـ المدينة المنورة، اقتصاديات المكان، ١٣٩٩هـ.

٦ ـ ٢٠ ـ الفاسي، أبو الطيب تقي الدين محمد بن أحمد بن علي

ـ شفاء الغرام بأخبار البلد الحرام. تحقيق: د. عمر عبدالسلام تدمري، الطبعة الأولى، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م، دار الكتاب العربي، بيروت.

٦ ـ ٢١ ـ الفاكهي، أبو عبدالله محمد بن إسحاق

ـ أخبار مكة في قديم الدهر وحديثه. تحقيق: عبدالملك بن عبدالله بن دهيش، الطبعة الأولى، ١٤٠٧هـ/١٩٨٧م، مكتبة النهضة الحديثة، مكة المكرمة.

٦ ـ ٢٢ ـ قرارات وزارة الحج والأوقاف:

٦ ـ ٢٢ ـ ١ ـ رقم ٤٤٤/ق/م في ١٤٠٢/١١/١٨هـ.

٦ ـ ٢٢ ـ ٢ ـ رقم ٣٦٣/ق/م في ١٤٠٣/٩/١٤هـ.

٦ ـ ٢٢ ـ ٣ ـ رقم ٣٧٧/ق/م في ٢٥ ـ ١٤٠٣/٩/٢٦هـ.

٦ ـ ٢٢ ـ ٤ ـ رقم ١٢٤/ق/م في ١٤٠٤/٥/٣هـ.

٦ ـ ٢٢ ـ ٥ ـ رقم ٣٢٤/ق/م في ١٤٠٥/٨/٥هـ.

٦ ـ ٢٢ ـ ٦ ـ رقم ٣٢٥/ق/م في ١٤٠٥/٨/٥هـ.

٦ ـ ٢٣ ـ كردي، عبدالله محمد أمين ـ عبدالعزيز محمد كابلي

ـ دليل المدينة المنورة للحاج والزائر. الكلية المتوسطة لإعداد المعلمين بالمدينة المنورة، قسم الدراسات الاجتماعية، جدة، دون ت.

٦ ـ ٢٤ ـ الكردي، محمد طاهر

ـ التاريخ القويم وبيت الله الكريم. الطبعة الأولى، ١٣٨٥هـ، مكة المكرمة.

٦ ـ ٢٥ ـ مالكي، سليمان عبدالغني

ـ بلاد الحجاز منذ بداية عهد الأشراف حتى سقوط الخلافة العباسية في بغداد (منتصف القرن الرابع الهجري حتى منتصف القرن السابع الهجري)، مطبوعات دارة الملك عبدالعزيز، الرياض، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.

٦ ـ ٢٦ ـ مجلة التضامن الإسلامي، مجلة الحج سابقاً، مجلة إسلامية شهرية تصدرها وزارة الحج والأوقاف بمكة المكرمة. الأعداد التالية:

٦ ـ ٢٦ ـ ١ ـ العدد ٦، السنة ٢٥ (٢٠ ذو الحجة ١٣٩٠هـ/١٦ فبراير ١٩٧١م).

٦ ـ ٢٦ ـ ٢ ـ العدد ١ ـ ٣ السنة ٢٦ ( رجب ـ شعبان ـ رمضان ـ ١٣٩١هـ/سبتمبر أكتوبر ـ نوفمبر ١٩٧١م).

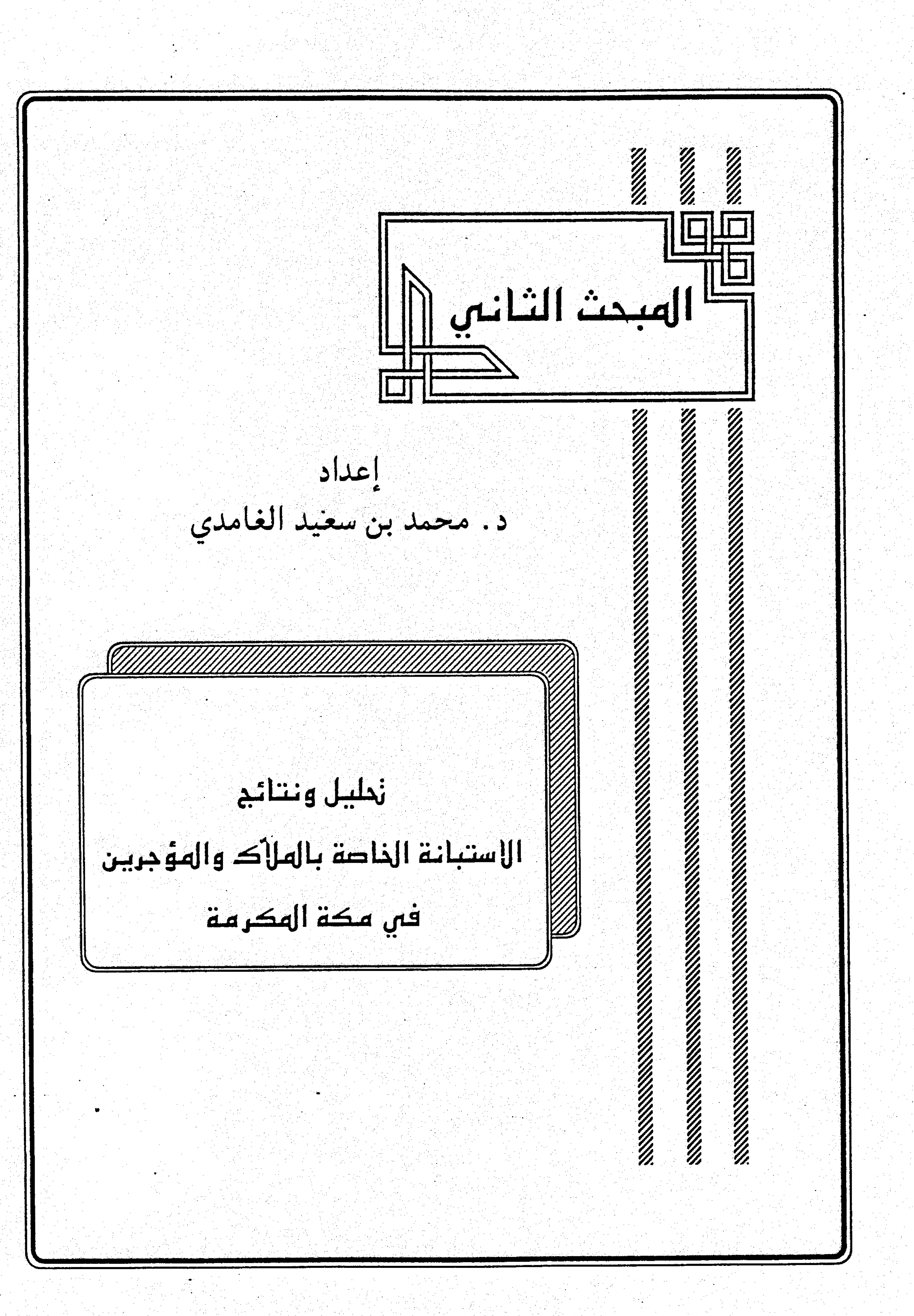
٦ ـ ٢٦ ـ ٣ ـ الجزءان الأول والثان، السنة ٣١ ( رجب ـ شعبان ـ ١٣٩٦هـ/يوليه ـ أغسطس ١٩٧٦م).

٦ ـ ٢٦ ـ ٤ ـ الجزء الرابع، السنة ٣٨ ( شوأل ١٤٠٣هـ/يوليه ١٩٨٣م ).

٦ ـ ٢٧ ـ مجلة الحج، صحيفة إسلامية تصدر بمكة المكرمة. العدد الأول، السنة الأولى، رجب ١٣٦٦هـ/مايو ١٩٤٧م.

٦ ـ ٢٨ ـ النهروالي، قطب الدين المكي

ـ الإعلام بأعلام بيت الله الحرام. مطبع المدرسة المحروسة، غتنفة ١٣٧٤هـ.


المبحث الثاني
إعداد
د. محمد بن سعيد الغامدي
تحليل ونتائج
الاستبانة الخاصة بالملاك والمؤجرين
في مكة المكرمة

## * مقدمة:

تم الاعتماد بصفة أساسية في هذه الدراسة على ثلاث أدوات من أدوات البحث العلمي لجمع المعلومات وهي: أسلوب الاستبانة، وأسلوب الملاحظة، وأسلوب المقابلات الشخصية، على أن هذه الاستبانة تمثل أهمية تتظافر مع الاستبانة الخاصة بمواصفات المباني والمساكن، ذلك أنها تتوجه إلى دراسة واستطلاع آراء الملاك والمؤجرين ومن في حكمهم، على اعتبار أن ضوابط الإسكان تتوجه في الكثير من جزئياتها وموادها المختلفة إلى محاولة تحقيق الرضا لدى تلك الفئة الهامة، والتي تشكل العمود الفقري عند إسكان الحجاج لتقوم بالدور المطلوب منها دونما إجحاف أو شطط.

هذا وقد تم إعداد هذه الاستبانة في ضوء ضوابط الإسكان وموادها المختلفة، وقد احتوت على ثلاثين سؤالاً بعضها ذو إجابات واختيارات متعددة وبعضها ذو اختيار مزدوج تتكامل فيما بينها لتعطي صورة واضحة عن الوضع الحقيقي للملاك والمؤجرين ـ ومن في حكمهم ـ عند تقديم خدمة السكن للحجاج، علماً بأن ضوابط الإسكان قد اشتملت على العديد من المواد التي تسعى فيما بينها لتقديم خدمة تليق بضيوف الرحمن في هذه الديار المقدسة، وقد حاولنا أن تنسجم أسئلة تلك الاستمارة مع مواد ضوابط الإسكان إلى حد بعيد، والتي يمكن قياس الكثير منها بالفعل من خلال استنطاق المجتمع، ليتضح في نهاية التحليل مدى التمشي مع تلك الضوابط من عدمه.

## * تحليل المعلومات والبيانات:

بلغ المجموع الكلي للاستبانات التي تم توزيعها في مكة المكرمة ـ حرسها الله ـ سبعمائة وإحدى عشر (٧١١)، وستتم دراسة هذه الاستبانة وفق طريقة تحليلية تسجل النقاط الإيجابية والسلبية على مستوى أسئلة الاستبانة ككل لتتجلى في نهاية الأمر صورة معيَّنة يمكن أن تساعد بشكل دقيق في الحكم على بعض ضوابط الإسكان التي اشتملتها الاستبانة ما لها وما عليها، آخذين في الاعتبار مستوى الإجابات التي تم الحصول عليها من خلال فريق العمل الميداني، وتواضع تطبيق تجربة ضوابط الإسكان،

وحداثة هذا البحث نسبياً واعتبار أن هذه السنة هي المحصلة النهائية له، بمعنى تجاوز معظم النتائج التي تم الحصول عليها في السنتين السابقتين كمعطيات تشفع وتؤكد أن الكمال لوجه الحق تبارك وتعالى.

هذا وقد أثبتت الدراسة بعد الجمع الميداني للمعلومات مايلي:

١ ـ فيما يتعلق بتعبئة الاستبانة، اتضح أن ما يتجاوز النصف منها تم تعبئته بواسطة الملاك وبالتحديد ٥١,٩٪ من حجم العيّنة، في حين أن البقية الباقية تم تعبئتها عن طريق الوكلاء أو عن طريق المستأجر من المالك، وقد كانت تلك النسب ٢٤,٢٪، ٢٣,٩٪ على الترتيب. وهذا يعطي مؤشراً يعكس إلى حد بعيد ما تتوخاه المادتين (٣ و ٥) من ضوابط الإسكان والتي تحرص عموماً على تقديم الملاك بيانات وافية عن المنازل المعدة لإسكان الحجاج، وأن يكون الاستئجار من المالك الأصلي أو وكيله أو من المستأجر من ناحية[١]، علاوة على أن معظم الملاك ومن في حكمهم قد تواجدوا في أملاكهم فترة الحج مما يعني حرصهم الواضح على تطبيق التعليمات وخدمة ضيوف الرحمن.

٢ ـ كشفت الدراسة أن هناك وعياً بين الملاك فيما يتعلق بالعلم بضوابط الإسكان، فقد اطلع على تلك الضوابط ٩١,٨٪ من حجم العيّنة، وقرأها بالفعل ٧٥,٥٪ منهم، بينما شرحت تلك الضوابط ١٤,٩٪، ولم تتجاوز النسبة ٩,٦٪ فيمن سمع عن تلك الضوابط دون دراية كاملة بتفاصيلها المختلفة، وهذا يعطي مؤشراً يدل على أن تلك الضوابط قد تم نشرها بصفة ممتازة في أوساط الملاك، وتم استيعابها والإحاطة بتفاصيلها، وهو ما ينسجم إلى حد بعيد مع المادة (٢٣) من ضوابط الإسكان التي تحرص في جملتها على تكليف وزارة الحج بنشر تلك الضوابط[٢]، ويكفي أن ٩١,٨٪ من الملاك قد اطلعوا عليها.

(١) وزارة الحج والأوقاف، التعليمات المنظمة لشئون الحج: ضوابط إسكان الحجاج واللائحة التنفيذية لنظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج، بدون رقم أو تاريخ، ص٤٧، ٤٨.

(٢) المرجع نفسه، ص٥٣.

٣ - اتضح من الدراسة أن مايربو على ثلثي الملاك قد قدموا مايفيد رغبتهم في إيجار ما لديهم من دور وبالتحديد ٦٦,٤٪ من حجم العيّنة، ولكن في فترات متفاوتة حيث إن ٤٨,٩٪ منهم قدموا منازلهم قبل وصول مندوبي البعثات والشركات وما شاكلهم، و٤٤,٣٪ منهم بعد وصول أولئك المندوبين، و٦,٨٪ عند بداية وصول الحجاج بمايعني أن معظمهم ظهرت رغبتهم في التأجير بوقت كاف، أما من لم يقدم إلا عند بداية وصول الحجاج وهم قلة - كما رأينا - فقد يكون الروتين الإداري أو عدم استكمال المواصفات الخاصة بالمباني، أو الواقع الاقتصادي عوامل مسببة لذلك، ويعكس ذلك بالرغم من عدم وروده في ضوابط الإسكان صراحة أهمية تقديم تلك المنازل بوقت كاف. أما ٣٣,٦٪ من حجم العيّنة فلم تتقدم إلى تلك المؤسسات أصلاً، وهو مايعكس الإخفاق النسبي للجزء الأول من المادة الثانية من ضوابط الإسكان التي تنص على أن: « على الملاك أو المؤجرين تقديم مالديهم من منازل يرغبون في تأجيرها خلال موسم الحج إلى مؤسسات الطوافة »[١]، ويسجل التفوق الكبير لها في الجزء المتبقي منها والخاص بالوثائق[٢]، إذ أن نسبة ٩٧,٧٪[٣] من الملاك الذين تقدموا لتلك المؤسسات بما يفيد رغبتهم في تأجير دورهم - قامت بإرفاق الوثائق المطلوبة التي تحتويها تلك المادة وهو ما يعني أن ٢,٣٪[٤] فقط لم تقدم كامل تلك الوثائق أو بعضها.

٤ - أوضحت الدراسة أن نسبة ٧٥,٣٪[٥] من المؤجرين هم من السعوديين في مقابل أن ٢٤,٧٪[٦] من غير السعوديين. وهذا يعني الإخفاق النسبي

---

(١) المرجع نفسه، ص٤٧.

(٢) نفس المرجع والصفحة.

(٣) احتسبت تلك النسبة على أساس من تقدم لمؤسسات الطوافة من الملاك برغبته في التأجير وعددهم (٤٧٢) مالكاً من حجم العيّنة فيلاحظ.

(٤) كسابقه.

(٥) احتسبت النسبة على أساس من قام فعلاً بتعبئة الاستبانة من فئة ( المستأجر من المالك ) وعددهم (١٧٠) مستأجراً من حجم العيّنة فليلاحظ.

(٦) كسابقه.

للمادة (١٥) من ضوابط الإسكان التي تنص على: ( لايجوز للمالك أو المؤجر التأجير للأجنبي وحدات سكنية أكثر من حاجته للسكن طوال العام )[١]. في تحقيق كامل الهدف منها، ويظهر الحرص على ذلك من خلال بند (و) من المادة التاسعة عشرة[٢] التي تسعى إلى جعل المؤجرين من السعوديين فقط، حتى لايتحمل الحاج تكاليف أخرى لاتعبر سوى عن خدمة هامشية تتمثل في خدمات السماسرة وأشباههم[٣]، بالرغم من عدم جدية تطبيق العقوبات على المخالفين، كما يظهر من بيانات الدراسة التي احتوتها الإجابة على السؤالين (٢٩، ٣٠) من هذه الاستبانة على ما سيأتي.

٥ ـ تنص المادة الثالثة من ضوابط الإسكان على: ( يكون الاستئجار من المالك الأصلي للدار أو وكيله الشرعي أو من المستأجر على أن تكون مدة الإيجار لسنة كاملة )[٤]. وبتحليل المعلومات الخاصة بذلك ظهر الإخفاق الشديد إذ أن المباني المؤجرة لمدة سنة كاملة لم تتعد ٢٤,١٪[٥]، في حين استأثر الإيجار الموسمي على النسبة الكبرى وهي ٧٥,٩٪[٦]، فضلاً عن كون المادة (١٩) الخاصة بالعقوبات لم تشمل ذلك[٧].

٦ ـ أظهرت الدراسة أن طريقة تأجير العمائر على الحجاج وفقاً لحجم العيّنة كانت كما يلي:

---

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٥٠.

(٢) المرجع نفسه، ص٥١.

(٣) ننوه إلى أن الشريعة الإسلامية قد نهت عن بعض أنواع الوساطة والسمسرة ويأتي جماع ذلك في حديثين أخرجهما الإمام مسلم رضي الله. أولهما قول الرسول ﷺ: « **لاتلقوا الجلب فمن تلقاه واشترى منه فإذا أتى سيده السوق فهو بالخيار** »، والثاني نهي الرسول ﷺ أن تتلقى الركبان وأن يبيع حاضر لباد وهو ما يعني انسجام تلك الضوابط مع روح الشريعة الإسلامية.

(٤) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٤٧.

(٥) احتسبت النسبة على أساس أن المؤجر غير المالك وعددهم (١٧٠) مستأجراً من حجم العيّنة فليلاحظ.

(٦) كسابقه.

(٧) انظر للاستزادة، وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٥١ وما بعدها.

أ ـ ٣ , ٤٥٪ عن طريق البعثات.

ب ـ ٦ , ٢٢٪ على الحجاج أنفسهم مباشرة بصفة فردية.

جـ ـ ٩ , ٦٪ عن طريق أحد المطوفين.

د ـ ٣ , ٦٪ عن طريق الشركات السياحية.

هـ ـ ٦ , ٥٪ عن طريق مؤسسات الطوافة.

و ـ واستوى كل من تأجير العمائر عن طريق الحجاج أنفسهم بصفة جماعية أو عن طريق وسيط بين المؤجر وبين الحجاج أو من يمثلهم في نسبة ٣ , ٢٪.

ز ـ ٧ , ١٪ عن طريق المكاتب العقارية.

ح ـ ٤ , ١٪ عن طريق الحملدارية.

ط ـ ٧ , ٠٪ عن طريق الهيئات.

ي ـ ٦ , ٠٪ عن طريق الأندية.

وذلك يعني أن البعثات الخاصة بكل بلد تستأثر بنصيب الأسد في عملية التأجير أي أنها تمارس ضغطاً معيِّناً على الملاك ومن في حكمهم عند تحديد أجرة السكن لتكون متوافقة مع المادة التاسعة من الضوابط التي تنص على: ( أن ا لأساس في أجرة السكن هو الاتفاق بين المالك والمؤجر والحجاج أو من يمثلهم وحسب ظروف العرض والطلب )[١] . وفي هذا ملاءمة مع تعاليم الشريعة التي تنهى عن التسعير بما فيه تسعير الخدمات في الظروف العادية. وبناءً على الحديث المشهور الذي رواه أنس بن مالك رضي الله عنه من ناحية، والمادتين الأولى والخامسة في صدريهما واللتان تستهدفان تعاضد مؤسسات الطوافة مع الحجاج مباشرة أو من يمثلهم باختيار السكن المناسب لهم وتمكينهم من استئجاره[٢].

---

(١) المرجع نفسه، ص٤٩.

(٢) المرجع نفسه، ص٤٧، ٤٨.

وبصفة عامة فإن ذلك التعاون بين المؤسسات والحجاج ومن يمثلهم لازال دون المستوى المطلوب بدليل أن النسبة لم تتعد ٣, ٤٥٪ من حجم العيّنة وهو وضع نأمل الاهتمام به في السنوات القادمة.

٧ ـ أظهرت الدراسة أن هناك وسطاء غير سعوديين بلغت نسبتهم ٢, ٣١٪[(١)] منهم ٢٥٪ من المقيمين من جنسيات الحجاج، في حين كانت نسبة ٦,٢٪ من غير السعودين وهم مقيمين بالمملكة ومن غير جنسيات الحجاج. في حين أن ٦٨,٨٪[(٢)] من الوسطاء كانوا من السعوديين بما يظهر التفوق الكبير لهم عما عداهم، وبالرغم من كون عملية التأجير من خلال الوسطاء لم تتجاوز ٢,٣٪[(٣)]، إلا أن الدراسة أثبتت أيضاً أن ٣٧,٥٪[(٤)] من الوسطاء قد تقاضوا عمولات، وأن هذه العمولات تفاوتت نسبتها إلى قيمة الإيجار، فقد حصل ٣٣,٣٪ منهم على عمولات بين ١ ـ ٣٪ من قيمة الإيجار، و١٦,٧٪ منهم على عمولات بين ٤ ـ ٦٪، و ١٦,٧٪ منهم أيضاً على عمولات بين ٧ ـ ٩٪ و١٦,٧٪ أيضاً على عمولات بين ١٠ ـ ١٢٪ و١٦,٦٪ على عمولات قدرها ١٣ ـ ١٥٪ من قيمة الإيجار، وهذه العمولات وما شاكلها هي من أعمال السمسرة المنهي عنها والتي تضيف تكلفة يتحملها مستهلك الخدمة الأساسي وهو الحاج، وبما أن المادة الثامنة في جملتها لاتجيز لمؤسسات الطوافة أو مكاتبها الفرعية أن تستأثر بأي ربح أو أخذ نسب أو عمولات أو أي مقابل وتحت أي مسمى من عملية التعاقد من إسكان الحجاج سواء من الحجاج أو من يمثلهم أو من الملاك أو المؤجرين[(٥)]، فمن باب أولى السماسرة والوسطاء، وهذا يدل على أن الملاك

---

(١) احتسبت النسبة على أساس أن التأجير تم عن طريق وسيط بين المالك أو من في حكمه وبين الحجاج أو من يمثلهم وعددهم (١٦) وسيطاً من حجم العيّنة فليلاحظ.

(٢) كسابقه.

(٣) احتسبت النسبة من إجمالي حجم العيّنة وعددهم (٧١١) فليلاحظ.

(٤) احتسبت النسبة على أساس أن التأجير تم عن طريق وسيط بين المالك أو من في حكمه وبين الحجاج أو من يمثلهم وعددهم (١٦) وسيطاً من حجم العيّنة فليلاحظ.

(٥) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٤٨.

أو المؤجرين - ومن في حكمهم - فضلاً عن مؤسسات الطوافة لم يضطلعا بالدور المطلوب حسبما نصت عليه المواد (١، ٢)[١] من الضبواط إلى حد كبير.

٨ - كشفت الدراسة أن هناك تعاوناً وثيقاً فيما بين المؤجرين وبعثات الحج وبالتحديد ما نسبته ٩١,٦٪[٢] في حين أن هناك بعض البعثات تبدي تعاوناً غير كامل، وهناك نسبة ضئيلة لاتقدر أهمية التعاون، لذا كانت النسب ٥,٦٪[٣] و٢,٨٪[٤] على الترتيب. وهذا يتناغم إلى حد كبير مع المادتين الخامسة والثامنة من ضوابط الإسكان اللتين تنصان على: مادة (٥) ( يكون التعاقد على تأجير الدور بين الملاك أو وكلائهم أو المؤجرين والحاج أو من يمثله مباشرة على أن تخطر المؤسسات بالدور التي تم الاتفاق عليها من قبل الطرفين، ويتم التصديق على عقود الإيجار من قبل هذه المؤسسات وبدون مقابل وتوثيقها من قبل وكالة الوزارة لشئون الحج )[٥]، ومادة (٨) التي تنص على: ( لايجوز لمؤسسات الطوافة أو مكاتبها الفرعية أو تستأثر بأي ربح أو أخذ نسب أو عمولات أو أي مقابل تحت أي مسمى من عملية التعاقد على إسكان الحجاج سواء من الحجاج أو من يمثلهم أو الملاك أو من المؤجرين )[٦]. بمعنى أن يلغى دور الوسطاء والسماسرة في الأولى ويحظر أن تستأثر مؤسسات الطوافة بأي أرباح أو عمولات من جراء عمليات التأجير في الثانية، وهذا يجسد حقيقة التعاون وأهميته.

٩ - اتضح من الدراسة أن عقود الإيجار التي اشتملت على توفير الخدمات هي ٩٢,٥٪ من جملة العيّنة، في حين أنّ تلك التي لم توفر خدمات لم تتجاوز

---

(١) المرجع نفسه، ص٤٧.

(٢) احتسبت النسبة على أساس أن تأجير المبنى تم مع بعثات الحج مباشرة لتحديد مستوى التعاون وعددهم (٣٢٢) شخصاً من حجم العيّنة فليلاحظ.

(٣) (٤) كسابقه.

(٥) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٤٨.

(٦) المرجع نفسه، ص٤٨.

٥,٧٪. وهذا يعضد من المادة العاشرة التي تلزم الملاك والمؤجرين ومن في حكمهم بتوفير مثل تلك الخدمات[١].

١٠ـ تتضمن المادة العاشرة من ضوابط الإسكان توفير الخدمات في المساكن المعدة للحجاج وهذه الخدمات هي: الماء، الكهرباء، الفرش، الخدم، الصيانة، النظافة، الحراسة. ومن خلال الدراسة الميدانية اتضح التوفر النسبي لها وأن ترتيبها تنازلياً كان كالتالي:

أ ـ المكيف والكهرباء ٩٤,٤٪.

ب ـ برادات المياه ٨٦٪.

جـ ـ المياه ٨٣٪.

د ـ الصيانة ٨٠,٤٪.

هـ ـ الفرش ٧٩,٢٪.

و ـ الحراسة ٧٨٪.

ز ـ النظافة ٧٣,٩٪[٢].

وهذا يوضح أن هناك بعض الإخفاق الذي نستطيع تجاوزه فيما يتعلق بالكهرباء وبرادات المياه والماء، وإخفاقاً نسبياً في الصيانة والفرش والحراسة، وبعض القصور في النظافة. وهذا يعني أن هناك قصور نسبي عام في تأدية مثل تلك الخدمات ويعكس إلى حد كبير أن المادة العاشرة من ضوابط الإسكان التي تتضمن تأدية تلك الخدمات المشار إليها لم تحقق كامل أهدافها.

---

(١) انظر: المرجع نفسه، ص٤٩.

(٢) احتسبت كافة النسب الخاصة ببند (١٠) على أساس من اشتملت عقودهم على توفير الخدمات وهم (٦٥٨) عقداً من حجم العيّنة نليلاحظ.

١١ ـ كشفت الدراسة أن مانسبته ٧,٥٪ من حجم العيّنة لم تشتمل عقودهم على تأدية أية خدمات تذكر، وقد تضمنت المادة العاشرة[١] من ضوابط الإسكان مايلي:

- أن يؤخذ ذلك في الاعتبار عند تحديد الأجرة، وقد وجد الإخفاق النسبي في ذلك إذ كشفت الدراسة أن مانسبته ٧١,٧٪[٢] من لم تشتمل عقودهم على تأدية الخدمات راعت ذلك في حين لم تراع ٢٨,٣٪[٣] منهم ذلك على الإطلاق.

- أن تقوم البعثة بالإتفاق مع من تراه للقيام بهذه الخدمات، وقد اعترى هذا الأمر بعض القصور إذ أن ٨٨,٧٪[٤] ممن لم تشتمل عقودهم على توفير الخدمات، تم توفير الخدمات لهم من خلال البعثة أو المكتب التنفيذي، في حين أجابت ١١,٣٪[٥] منهم بعدم العلم، وهذا يعني في الجملة تمكن المادة العاشرة فيما يتعلق بهذه الأمور من تحقيق جملة من أهدافها، علماً بأن نسبة أجرة الخدمات من قيمة الإيجار تراوحت بين ٢٥٪[٦] كأقصى حد لها و١٠٪[٧] كأدنى حد لها. وقد كان السبب الرئيسي في عدم اشتمال العقد على تأدية مثل تلك الخدمات رغبة المالك في الدرجة الأولى وبالتحديد مانسبته ٦٧,٩٪[٨]، في حين لم تتجاوز رغبة الطرف الثاني أياً كان ٣٢,١٪[٩]. وعلى هذا نرى أن تتضمن المادة العاشرة من ضوابط الإسكان توفير تلك الخدمات كشرط رئيسي إذ أن التخيير يوقع الحاج في حرج ويجعله تحت رحمة البعثات ومن في حكمها عند عدم توفر

---

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٤٩.

(٢) (٣) (٤) (٥) احتسبت النسبة على أساس من لم تشتمل عقودهم على توفير مثل تلك الخدمات وهم (٥٣) عقداً فليلاحظ.

(٦) (٧) احتسبت النسبة على أساس من روعي في عقودهم عند تحديد الإيجار عدم تحميلهم بتوفير تلك الخدمات وهم (٣٨) عقداً فليلاحظ.

(٨) (٩) احتسبت النسبة على أساس من لم تشتمل عقودهم على توفير مثل تلك الخدمات وهم (٥٣) عقداً فليلاحظ.

تلك الخدمات في الأماكن المعدة لسكنهم، يعضد من ذلك مناخ مكة وطبيعتها الحارة في موسم الحج في الأزمنة الحاضرة.

١٢ ـ تضمنت المادة الحادية عشرة من ضوابط الإسكان أن يقوم المالك أو المؤجر بإيداع نسبة من الإيجار قدرت بـ ١٥٪ كضمان أساسي في حالة عدم وفاء تلك الفئة بتأدية الالتزامات المقررة عند العقد[١]. وقد كشفت الدراسة أن هذا الأمر لازال دون المستوى المطلوب بما ينعكس على الهدف من هذه المادة بالسلبية ويحجب عنها تحقيق أهدافها، فقد بلغت نسبة من أودع منهم ١٥٪ من قيمة الإيجار إلى من شملت عقودهم تأدية تلك الخدمات ٦٣,٨٪[٢]، في حين أن ٣٦,٢٪[٣] لم تلتزم بنصوص وحيثيات هذه المادة، وهو ما انعكس بطبيعة الحال على تقديم العقود لمؤسسات الطوافة كما نصت على ذلك المادة الخامسة من الضوابط، إذ أن جملة العقود التي لم يتم التصديق عليها إلى جملة العقود ( حجم العيّنة ) قد بلغت ٢٧,١٪، وهذا يزيد عن الربع ويقترب من ثلث حجم العيّنة ويصطدم في حقيقة الأمر مع مضمون المادة الخامسة في إشارتها إلى أن تصديق تلك العقود التي يتم الإتفاق عليها يكون من قبل تلك المؤسسات وبدون مقابل[٤]، معللين من لم يقوموا بالتصديق ذلك إما بعدم العلم بنسبة ٤٥,١٪[٥]، أو منع الطرف الثاني له بنسبة ٢١,٧٪[٦]، أو للتهرب من إيداع مانسبته ١٥٪[٧] من قيمة الإيجار، وقد انحصرت النسب الباقية في الإهمال أو غير ذلك وهي تحديداً ٧,٣٪[٨] و١٧,١٪[٩] على الترتيب، وهذا يعني أن هناك خللاً لم

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٤٩.

(٢) (٣) احتسبت النسب على أساس من اشتملت عقودهم على توفير الخدمات وعددها (٦٥٨) عقداً من حجم العيّنة فليلاحظ.

(٤) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٤٨.

(٥) (٦) (٧) (٨) (٩) احتسبت النسب على أساس من لم يقم بتقديم العقد الذي تم الاتفاق عليه مع الطرف الثاني للمؤسسات للتصديق عليه وعددهم (١٩٣) إلى جملة العيّنة فليلاحظ.

يكشف عنه إلى الوقت الحضر فيما يتعلق بعدم التصديق، قد يكون مرده المستوى الثقافي، أو إلى الدور الإعلامي الذي يجب أن يواكب تطبيق مثل هذه الضوابط إذ نصت المادة الثالثة والعشرون[١] من الضوابط على ذلك، أو إلى طبيعة المعاملة التي يلاقيها المؤجر أو المالك أو من شاكلهم من تلك المؤسسات أو ماعداها.

١٣ ـ تضمنت المادة الخامسة من الضوابط أن تقوم مؤسسات الطوافة بتصديق عقود الإيجار دونما مقابل[٢]، أما المادة الثامنة فقد تولت ذلك تفصيلاً إذ تنص على: ( لايجوز لمؤسسات الطوافة أو مكاتبها الفرعية أن تستأثر بأي ربح أو أخذ نسب أو عمولات أو أي مقابل تحت أي مسمى من عملية التعاقد على إسكان الحجاج سواء من الحجاج أو من يمثلهم أو من الملاك أو المؤجرين )[٣].

ومن الدراسة الميدانية اتضح أن ٢٢,٦٪[٤] ممن قدموا العقود لمؤسسات الطوافة للتصديق عليها أجابوا بأن تلك المؤسسات تقاضت منهم مبالغ معيّنة أثناء عملية تصديق العقود، وهذه مخالفة يجب التنبه لها ـ خاصة عند اجتماع فريق البحث مع المسئولين عن تلك المؤسسات ـ وتنبيههم أن المادة التاسعة عشرة في فقرتها (جـ) تتضمن إرجاع تلك النسبة للملاك أو من في حكمهم وتغريم المؤسسة ضعف تلك النسبة[٥].

١٤ ـ كشفت الدراسة أن أفضل طريقة لتأجير المساكن على الحجاج وفقاً لحجم العيّنة هي كالتالي:

أ ـ ٣٩,٧٪ يفضلون التأجير عن طريق البعثات أو الشركات أو الهيئات الممثلة للحجاج.

---

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٥٣.

(٢) (٣) المرجع نفسه، ص٤٨.

(٤) احتسبت النسبة على أساس من قام بتقديم العقد الذي تم الاتفاق عليه إلى مؤسسات الطوافة للتصديق عليه وعددهم (٥١٨) من حجم العيّنة فليلاحظ.

(٥) انظر: وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٥٢.

ب ـ ٢٧,٣٪ يفضلون التأجير عن طريق مؤسسات الطوافة كما هو الحال سابقاً.

جـ ـ ١٢,٨٪ يفضلون التأجير عن طريق الحجاج أنفسهم.

د ـ ٩٪ يفضلون أن يكون المالك حراً في اختيار الجهة المناسبة لتأجير مبناه.

هـ ـ ٦,٣٪ يفضلون تكامل الأدوار بين البعثات والشركات والحجاج والمؤسسات.

و ـ ٤,٩٪ يرون أفضلية التأجير عن طريق المكاتب العقارية.

وهذا يعني أن المادتين (١، ٢) من الضوابط لم تحقق أهدافها، أو أن الدور الذي تقوم به مؤسسات الطوافة لم يكن بالمستوى المطلوب ـ إذ أن ٣٩,٧٪ من حجم العيِّنة يفضلون تأجير مبانيهم عن طريق البعثات أو الشركات أو الهيئات الممثلة للحجاج ـ وأن تطبيق العقوبات على المخالفين لتلك الضوابط لم تواكب ذلك الدور، إذ كشفت الدراسة أنه تعرض للعقوبات مالايتجاوز ٣,١٪ من حجم العيِّنة فقط.، ويتوافق في الجملة مع المادة الخامسة التي تتيح أن يكون التعاقد على تأجير الدور بين الملاك أو وكلائهم أو المؤجرين والحاج ... إلخ[1].

١٥ ـ تنص المادة الثالثة عشرة من الضوابط على: ( يكون دفع الإيجار بالكامل عند توقيع العقد بين المالك، أو المؤجر والحاج، أو من يمثله ما أمكن، وإن تعذر ذلك فيكون الدفع على النحو التالي:

أ ـ ٣٠٪ عند توقيع العقد.

ب ـ ٤٠٪ عند وصول الحجاج وسكنهم في الدار.

جـ ـ ٣٠٪ قبل نهاية مدة الإيجار بثلاثة أيام على الأقل.

---

(١) المرجع نفسه، ص٤٨، ٥٠.

على أن يقدم الحاج أو من يمثله للمالك أو المؤجر ضماناً بنكياً بما يوازي الدفعتين الثانية والثالثة المشار إليهما في (ب، جـ) صادراً من أحد البنوك المحلية.

وقد كشفت الدراسة على عدم الالتزام الكافي من قبل الملاك ومن في حكمهم بنصوص تلك المادة، بما يعني أنها لم تزل دون المستوى المأمول في تحقيق الأهداف التي قادت إلى وضعها، فقد وجد أن ٥١,٨٪ من حجم العيّنة حصلت على ضمان بنكي، في حين أن البقية ونسبتها ٤٨,٢٪ لم تطالب بأية ضمانات بنكية بما يعني تهيئة الفرصة لوجود بعض المشكلات عقب إخلاء الحجاج لتلك المساكن، وكان يجب وضع عقوبات معيّنة تتناسب مع أهمية تقديم مثل تلك الضمانات، إذ المادة التاسعة عشرة الخاصة بتنظيم العقوبات لم تشر إلى ذلك من قريب أو من بعيد(١).

١٦ - كشفت الدراسة أن هناك بعض التجاوزات في الأعداد المصرح بها للسكن في معظم العمائر، إذ بلغت نسبة المطابقة إلى إجمالي العيّنة ٦٥,٥٪ بينما بلغت نسبة الزيادة ٤,٢٪، في حين أن ٣٠,٣٪ كان أقل من العدد المصرح به وفي هذا خلل، ولكننا إذا تجاوزنا ذلك وقلنا أن النقص يسير في الاتجاه المقبول نسبياً لوجدنا أن مانسبته ٩٥,٨٪ من جملة العيّنة قد التزمت بعدم الزيادة على الأعداد المصرح بها، وهذا يعكس وجهة نظر أخرى وهي أن المادة السادسة عشرة من الضوابط التي تضمنت عدم جواز إسكان الحجاج في أي دار وتستأجر بأكثر من العدد المصرح به من قبل اللجنة المختصة بذلك قد تفوقت في تحقيق أهدافها(٢).

هذا ويجب أن يرتبط بذلك ويترافق معه في نفس الاتجاه تطبيق العقوبات الخاصة بذلك والتي احتوتها الفقرة (ز) من المادة السادسة عشرة الخاصة بتطبيق العقوبات إذ أن

(١) (٢) انظر: المرجع نفسه، ص٥١.

هذه الفقرة لم تكن بالمستوى المطلوب[1]، فقد أظهرت الدراسة الميدانية أن عقوبات مخالفات الأعداد المصرح بها لم تطبق إلا على ٣٣٪[2] ممن تجاوزوا العدد المصرح به، وأن إسكان هذا العدد الزائد لم يقع على الطرف الثاني عموماً إلا بنسبة ١٦,٧٪[3] ممن تجاوزوا أيضاً، مما يعني أن هناك بعض الخلل في تطبيق تلك العقوبات وإلا لما نفذ من العقوبات ٦٧٪ ومن الالتزام بإسكان العدد الزائد ٨٣,٣٪، بل والأدهى من ذلك أن استخدام العقوبات التي نصت عليها الضوابط كان لها الإخفاق الشديد، إذ أن ٣٪ من جملة العيّنة تعرضت لعقوبات من نوع معيَّن، أما ٧١,٩٪ منهم فلم تطبق عليها أية عقوبات، وامتنعت ٢٥٪ منهم عن الإجابة على مثل هذا التساؤل، بل انحصرت تلك العقوبات وفقاً للدراسة في ما يلي:

أ - إعادة تأجير المبنى مرة أخرى بنسبة ٣٦,٤٪[4] ممن طبقت عليها العقوبات بسبب الضوابط فعلاً.

ب - عدم الحصول على التصريح بنسبة ٣١,٨٪ منهم.

جـ - وعقوبات خاصة بالخدمات ١٨,٢٪.

ولم نحصل على إجابات على بعض الأسئلة تتعلق بالتأجير من أجنبي أو غير ذلك، ونوصي بالحزم والصرامة والمتابعة في تطبيق وإمضاء مثل تلك العقوبات.

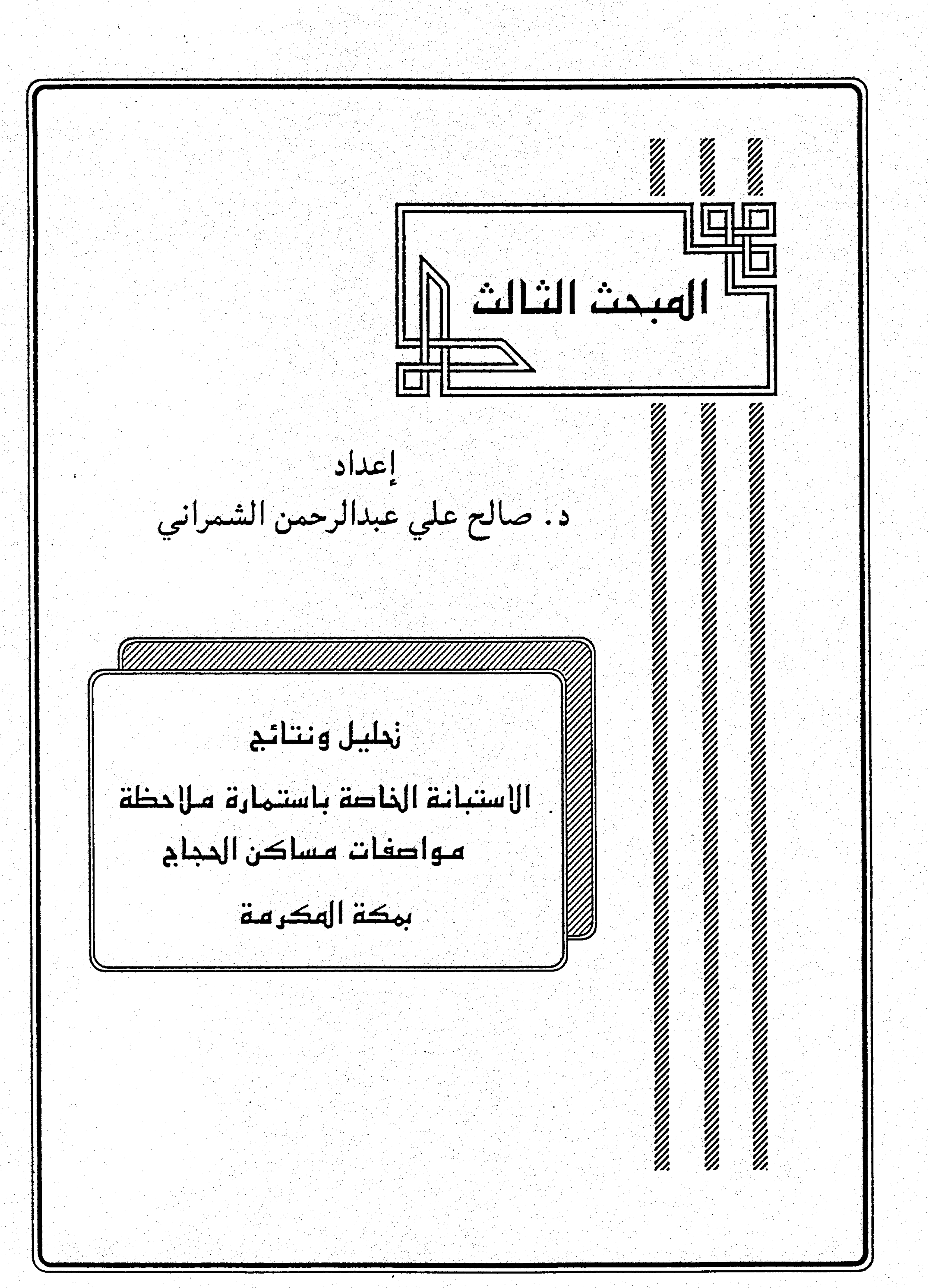
وبالرغم من كل ماتقدم إلا أن تلك الضوابط في عمومها وتفصيلاتها المختلفة فيها الخير كل الخير وتتوافق مع الشريعة الإسلامية وتسعى إلى تقديم خدمة إسكانية متميزة للحجاج وصورة مشرفة لهذا البلد المضياف.

---

(١) المرجع نفسه، ص٥١.

(٢) (٣) احتسبت النسبة على أساس من تجاوزوا العدد المحدد في التصريح وعددهم (٣٠) من حجم العيّنة فليلاحظ.

(٤) احتسبت النسب على أساس من طبق عليهم مخالفات بالفعل وعددهم (٢٢) من حجم العيّنة فليلاحظ.


المبحث الثالث
إعداد
د. صالح علي عبدالرحمن الشمراني
تحليل ونتائج
الاستبانة الخاصة باستمارة ملاحظة
مواصفات مساكن الحجاج
بمكة المكرمة

# ١ ـ مشكلة البحث وأهدافه:

## ١ـ١ توطئه:

يعد موضوع إسكان الحجاج في العاصمة المقدسة (مدينة مكة المكرمة) من بين المواضيع الهامة التي أولتها حكومة المملكة العربية السعودية ممثلة في الجهات الرسمية المسؤولة عن الحج جُلّ اهتمامها، ويعتبر توفير لاسكن الملائم لحجاج بيت الله الحرام من بين أهم الخدمات لاعامة الرئيسية التي تقدم لضيوف الرحمن، وكانت مساكن الحجاج في مدينة مكة المكرمة تؤجر على الحجاج حسب إمكاناتهم المادية من قبل المطوفين والأدلاء، ثم أصبح ذلك من مسؤولية مؤسسات الطوافة الأهلية، وحرصاً من حكومة المملكة العربية السعودية على راحة الحجاج أثناء إقامتهم بمدينة مكة المكرمة خلال فترة الحج صدر الأمر السامي رقم ٥٦٨ وتاريخ ١١/٧/١٤١٠هـ بالموافقة على ضوابط الإسكان التي أعطت للحجاج أو من يمثلهم من البعثات والشركات السياحية والجمعيات حرية استئجار المساكن التي تنطبق عليها شروط وضوابط الإسكان من الملاك أو المؤجرين مباشرة دون التقيد بالمؤسسات الأهلية.

## ١ـ٢ مشكلة البحث:

يعتبر موضوع إسكان الحجاج في مدينة مكة المكرمة من خلال ضوابط الإسكان خلال حج عام ١٤١٣هـ وأحداً من بين أهم مواضيع الإسكان خلال حج عام ١٤١٣هـ واحداً من بين أهم مواضيع الإسكان التي أوكلت مهمة دراستها إلى مركز أبحاث الحج بجامعة أم القرى بقصد التعرف على أهم إيجابيات وسلبيات ضوابط الإسكان ودورها في توفير المساكن الملائمة لحجاج بيت الله الحرام، الأمر الذي استوجب القيام بهذه الدراسة.

## ١ـ٣ أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة مرئيات عيّنة من حجاج بيت الله الحرام خلال حج عام ١٤١٣هـ عن مدى ملائمة مساكن الحجاج التي أقاموا بها في مدينة مكة المكرمة خلال فترة الحج لهم، وذلك من خلال ضوابط الإسكان الموافق عليها بالأر السامي رقم ٨/٥٦٨ وتاريخ ١١/٧/١٤١٠هـ.

## ١ـ٤ تساؤلات البحث:

يمكن إيجاز تساؤلات البحث في النقاط التالية:

١ ـ ماهي العوامل الجغرافية المؤثرة في مساكن الحجاج؟

٢ ـ من هي الجهات المؤجرة والقائمة على المباني؟

٣ ـ ما أنواع المباني المؤجرة على الحجاج، وهل يوجد تصاريح لها؟

٤ ـ ماهي الطاقة الاستيعابية للمباني التي أجريت على الحجاج؟

٥ ـ ماهي أعداد وجنسيات الحجاج بالمباني التي أجريت على الحجاج؟

٦ ـ ماهي أهم الخدمات العامة المتوفرة في المبنى؟

٧ ـ ماهي مرئيات الحجاج عن المساكن والخدمات العامة المتوفرة فيها؟

٨ ـ مامدى التزام ملاك مساكن الحجاج بالشروط الواجب توفرها في مساكن الحجاج؟

٩ ـ ماهي أهم مشكلات الإسكان التي يعاني منها الحجاج؟

## ١ـ٥ أسلوب الدراسة:

اعتمدت هذه الدراسة على أسلوب الحصر بالعيّنة بدلاً من أسلوب الحصر الشامل وذلك للأسباب التالية:

١ ـ يعتبر مجتمع الدراسة "مساكن الحجاج المصرح لها" كبيراً جداً، حيث بلغ عددها (٦٨٧٠) مسكناً.

٢ ـ لم تتوفر إحصائية بمساكن الحجاج المصرح لها إلا بعد انقضاء الحج لعام ١٤١٣هـ.

٣ ـ كان فريق العمل الحقلي متواضعاً من حيث العدد والمستوى الفني الأمر الذي حال دون القيام بعمل مسح شامل.

٤ - يعتبر أسلوب العيّنات جيداً إذا تم اختيار العيّنة بأسلوب علمي صحيح، هذا بالإضافة إلى أنه يوفر على الباحث الجهد والوقت والمال.

لقد مرّ اختيار العيّنة البالغ عدد مفرداتها (١١٥٧) مسكناً بالخطوات التالية:

١ - تم عمل حصر شامل للأحياء السكنية التي يوجد بها أعداد كبيرة من الحجاج.

٢ - أجري مسح ميداني لأعداد كبيرة من مساكن الحجاج المصرح لها بهدف تحديد توزيعها المكاني.

٣ - أختيرت عيّنة عشوائية من كل حي وفق أسلوب التخصيص النسبي، واضعين بعين الاعتبار حجم الحي، موقعه من الحرم الشريف أعداد الحجاج، والمساكن المعدة لإيوائهم كما اتضح لفريق البحث أثناء القيام بالزيارات الاستطلاعية.

ومن أجل استيفاء معلومات البحث، صممت استمارة احتوت على (٥٥) متغيراً (ملحق رقم - ١)، وقد استكملت بياناتها عن طريق المشاهدة والمقابلة الشخصية المكتوبة، وتمت مراجعة بيانات عن طريق المشاهدة والمقابلة الشخصية المكتوبة، وتمت مراجعة بيانات البطاقات داخل مقر مركز أبحاث الحج يوماً تلو الآخر خلال فترة الحج، ومن ثم فرغت هذه المعطيات وأدخلت جهاز الحاسوب الآلي للمعالجة الرياضية، وتم الحصول على العديد من الجدول التي هي حصيلة ماتوصلت إليه هذه الدراسة.

## ١-٦ منهج الدراسة:

استخدم المنهج الكمي الوصفي بقصد الوصول من خلال الأرقام إلى نتائج موضوعية دقيقة ومحددة، هذا بالإضافة إلى استخدام بعض الخرائط، والكثير من الأشكال البيانية التي توضح التوزيعات العددية والتكرارية وتساعد في تلخيص البيانات وتمثيلها بيانياً، مما يسهل فهمها ومعرفة دلالاتها.

## ٢ ـ الدراسات السابقة:

يتحدد موقع الدراسة الحالية من خلال استعراضنا لبعض الدراسات السابقة الخاصة بإسكان الحجاج في مدينة مكة المكرمة، خاصة وأن هذا الموضوع قد نال نصيباً أوفر في بعض الدراسات التي اهتمت به، وذلك على النحو التالي:

### ٢ـ١ دراسة مكي (١٩٧٨م):

عن مساكن الحجاج في مدينة الحج مكة المكرمة، وقد هدفت الدراسة أساساً إلى فحص البنية والتركيب المكاني لمساكن الحجاج في مدينة مكة المكرمة، مركزة على بعض المتغيرات الجغرافية المؤثرة في مساكن الحجا مثل المسافة من المسجد الحرام، سهولة الوصول إلى المسجد الحرام، المنسوب عن مستوى سطح البحر، أجرة المسكن، جنسية الحاج وانطباعاته. ولعل أهم نتيجة توصلت لها هذه الدراسة هي أن وسط المدينة "مكة المكرمة" حيث يوجد المسجد الحرام، يحتوي، على معظم المساكن التي خصصت لسكن الحجاج، وهي من حيث النوعية غير جيدة لسكنى الحجاج، وتعد أغلى أجرة مما عداها.

### ٢ـ٢ دراسات مركز أبحاث الحج بجامعة أم القرى:

أجرى مركز أبحاث الحج بجامعة أم القرى العديد من الدراسات والأبحاث عن مساكن الحجاج بمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة، بهدف التعرف على خصائصها، وإمكانية تطويرها، ومدى التزام أصحابها بشروط الإسكان، وتعد الدراسات التالية من أبرز الدراسات التي أجراها مركز أبحاث الحج في هذا المجال.

٢ ـ ٢ ـ ١ دراسة الدهاس والحريري (١٤٠٦هـ) عن إيواء الداخل بمدينة مكة المكرمة خلال موسم حج عام ١٤٠٦هـ.

٢ ـ ٢ ـ ٢ دراسة الصبان (١٤١٠هـ) وموضوعها، دراسة الطاقة الاستيعابية لإسكان الحجاج في الدور والمنازل الأهلية بمشعر منى.

٢ ـ ٢ ـ ٣ دراسة أونال وآخرون (١٤١١هـ) حول تأجير المساكن للحجاج وتطور تطبيقات ضوابط إسكان الحجاج.

٢ ـ ٢ ـ ٤ دراسة الحربي (١٤١١هـ) عن إسكان المعتمرين في شهر رمضان عام ١٤١١هـ.

٢ ـ ٢ ـ ٥ دراسة أونال وآخرون (١٤١٢هـ) عن تطور تطبيقات ضوابط إسكان الحجاج خلال موسم حج عام ١٤١٢هـ.

٢ ـ ٢ ـ ٦ دراسة الحارثي وآخرون (١٤١٣هـ)، وموضوعها "الافتراش في الحج وعلاقته بالإسكان ـ دراسة علمية ميدانية شاملة".

٢ ـ ٢ ـ ٧ دراسة عثمان وفودة (١٤١٣هـ) عن الخيام متعددة الأدوار بتقنية السقالات المعدنية.

٢ ـ ٢ ـ ٨ دراسة مفتي وآخرون (١٤١٣هـ) وعنوانها "التطوير العمراني لمنطقة منى".

٢ ـ ٢ ـ ٩ دراسة برهمين (١٤١٣هـ) المتعلقة بمعايير مشاريع الإسكان بمنى.

٢ ـ ٢ ـ ١٠ دراسة التويجري (١٤١٣هـ) وموضوعها "حكم الإسكان بمنى".

وقد اختيرت النتائج التالية من بين أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسات السالفة الذكر:

١ ـ يفد معظم سكان الداخل (٩٠٪ منهم) إلى مكة المكرمة لأداء فريضة الحج دون ارتباط مسبق لتأمين السكن خلال فترة الحج، كما يستخدم معظمهم (٧٥٪) الخيام المتنقلة كمقر رئيسي لسكنهم.

٢ ـ اتضح من دراسة مرئيات عيِّنة من حجاج عامي (١٤١١ و ١٤١٢هـ) أن معظم (٩٧,٤٪) أوكلوا مهمة استئجار مساكنهم في مكة المكرمة والمدينة المنورة خلال فترة الحج إلى البعثات والشركات والجمعيات.

٣ ـ تبيَّن أن الخدمات الضرورية التي وفرت وقدمت للحجاج داخل المساكن التي استئجرت لهم في مدينة مكة المكرمة، كان مستواها غير جيداً، حيث حصل

نقص في الماء، واستخدمت الممرات والمطابخ في إيواء الحجاج، ولم يتوفر الفراش الجيد النظيف، وكانت النظافة داخل المساكن بصفة عامة سيئة.

٤ - وجد أن معظم مساكن الحجاج التي استئجرت لهم عن طريق ممثليهم (حوالي ٦٦٪) كانت موزعة جغرافياً في المنطقة المحيطة بالحرم، وعلى بعد لم يتجاوز (٢٠٠٠ متراً) عن الحرم المكي الشريف.

٥ - أثبتت الدراسات الميدانية السالفة الذكر أن معظم بعثات الحج وخصوصاً بعثات دول جنوب شرق آسيا وجنوب آسيا لم تراع الأعداد المصرح بها لكل عمارة، أو لكل غرفة، حيث زادت الأعداد في كل منهما عن الأعداد المسموح بها أصلاً.

٦ - تبيّن من الدراسات السابقة أن ضوابط الإسكان المتعلقة بتأجير المنازل على الحجاج في كل من مكة المكرمة والمشاعر المقدسة، والمدينة المنورة قد طبقتن بنسبة كبيرة جداً وخاصة من قبل الجهات المعنية بها، الجدير ذكره أن البعثات والشركات والجمعيات التي تمثل الحجاج قامت باستئجار المساكن اللازمة لإيواء الحجاج التابعين لها (بنسبة ٩٧,٤٪) دون تدخل أي جهة من الجهات.

٧ - قدرت الطاقة الاستيعابية في الدور والمنازل الأهلية بمشعر منى خلال حج عام ١٤١٠هـ بحوالي (٦٧٠٠٠) حاج بواقع (٢ متر مربع) لكل حاج، وتبيّن أيضاً أن ما يقارب نصف عدد مساكن المنطقة مشغول بأقل من الطاقة الاستيعابية المقدرة، وبناءً على البيانات والمعطيات الإحصائية المتعلقة بأعداد الحجاج خلال موسم حج عام ١٤١٠هـ والتي تشير إلى أن العدد الإجمالي للحجاج في ذلك العام بلغ حوالي مليون ونصف المليون حاج، فإن الطاقة الاستيعابية للدور والمساكن الأهلية بمنى بلغت حوالي (٤٪) فقط بالنسبة للعدد الكلي للحجاج.

٨ - تعد ظاهرة الافتراش واحدة من بين أهم المشكلات التي يعاني منها خلال فترة الحج من كل عام في كل من مكة المكرمة ومشعر منى، وقد وجد أن

أغلب الحجاج المفترشين هم من حجاج الداخل (٦٣,٣٪)، وأن نسبة نسبة كبيرة منهم (٣٧,٧٪) يتخذون من جسر الجمرات مكاناً للافتراش، وتعزى ظاهرة الافتراش لأسباب رئيسية ثلاثة هي: عدم وجود أماكن في منى يمكن الإقامة بها، وقلة الإمكانات المادية بالنسبة للحجاج المفترشين، وأخيراً عدم التزام المطوفين بتهيئة السكن المناسب للحجاج.

٩ - وجد أن الخيمة التقليدية هي أفضل وسيلة لإيواء الحجاج في المشاعر المقدسة (منى وعرفات ومزدلفة) نظراً لتعدد مزاياها المشتملة على بساطة الشكل، وسهولة النقل، وسرعة التركيب، وانخفاض التكلفة، وتوافق طبيعتها مع المبدأ القائل أن منى مناخ لمن سبق إليه، وحيث إن أعداد الحجاج في تزايد مستمر سنة تلو الأخرى، ومساحات منى بالذات محدودة وضيقة، لذا وجد أن الخيام متعددة الأدوار بتقنية السقالات، تعد من أفضل الوسائل لإيواء واستيعاب الحجاج خلال فترة الحج.

١٠ - بين الرسول ﷺ حكم البناء في منى في الحديث الذي روته عائشة رضي الله عنها حيث قالت: « قلت يارسول الله. ألا نبني لك بمنى بيتاً أو بناءً يظلك من الشمس، فقال: لا. إنما هو مناخ لمن سبق إليه » أخرجه أبو داود والترمذي وابن ماجة والحاكم والدارمي وحسنه الترمذي وقال الحاكم هذا حديث صحيح على شرط مسلم وأقره الذهبي، ويستدل من هذا الحديث أن البناء في مشعر منى مكان الإناخة غير جائز لسببين رئيسيين هما:

١ - إن منى ليس مختصاً بأحد دون آخر من الناس.

٢ - يعد منى موضعاً للعبادة كالصلاة والرمي والحلق والنحر والمبيت وغير ذلك.

## ٢ - ٣ بعض الدراسات العامة الأخرى:

قدم بعض الباحثين (أندرقيري، وجمعة وفرحان، والعبدلي، وكوشك، والوهيبي) أوراق عمل عن إسكان الحجاج في مكة المكرمة والمشاعر المقدسة، في ندوة أبحاث الحج

عن الإسكان، التي عقدت في مقر مركز أبحاث الحج بجامعة أم القرى بمكة المكرمة خلال الفترة (١٧ ـ ١٨ رجب عام ١٤١٣هـ)، وقد ناقشت هذه الأوراق الموضوعات التالية:

٢ ـ ٣ ـ ١ إسكان الحجاج بين الإيجابيات والسلبيات.

٢ ـ ٣ ـ ٢ بعض الاعتبارات البيئية في الإسكان بمنى.

٢ ـ ٣ ـ ٣ مساكن الحجاج في مكة المكرمة والمشاعر المقدسة.

٢ ـ ٣ ـ ٤ الإسكان في مكة المكرمة ومنى ـ الحلول التخطيطية لخدمات الحجاج.

٢ ـ ٣ ـ ٥ إدارة وتشغيل وصيانة مساكن الحجاج بمكة المكرمة والمشاعر المقدسة.

٢ ـ ٣ ـ ٦ النواحي الإدارية والاقتصادية لإسكان الحجاج بالمدينة المنورة.

وخلصت هذه الدراسات إلى الاقتراحات التالية:

١ ـ يجب أن يكون لمؤسسات الطوافة دور أكثر فعالية من حيث خدمة الحجاج ومساعدتهم في التعرف على الأحياء والأماكن التي يستطيعون استئجار مساكن بها كل حسب امكاناته المادية، ويمكن تحقيق ذلك إذا قامت مؤسسات الطوافة الأهلية بتقديم المعلومات اللازمة عن أنواع المساكن المتوفرة، وتوزيعها المكاني، وإجاراتها للحجاج أو من يمثلهم.

٢ ـ يجب على الدولة ممثلة في أمانة العاصمة المقدسة أن تتدخل في عملية التخطيط الخاصة بانتشار مساكن الحجاج ضمن حدود النطاق العمراني لمدينة مكة المكرمة، وذلك للحد من الانتشار العشوائي لمساكن الحجاج حيث أكدت الكثير من الدراسات والملاحظات وجود تأثير سلبي على النسيج العمراني حيث لاتوجد أحياء تتميز بارتفاعات محددة أو مساكن خاصة وأخرى عامة.

٣ ـ لابد من الاهتمام بالتوازن والتكامل بين النواحي الوظيفية والعناصر البيئية في مختلف مستويات ومقاييس اتخاذ القرارات التخطيطية والتصميمية المتعلقة بمساكن الحجاج في مكة المكرمة بصفة عامة، وفي مشعر منى بصفة خاصة.

٤ ـ العمل على توفير أقصى درجات الأمن والأمان والسلامة لحجاج بيت الله الحرام سواء كان ذلك في المباني السكنية بمدينة مكة المكرمة والمدينة المنورة، أم في الخيام بالمشاعر المقدسة.

## ٣ ـ العوامل الجغرافية المؤثرة في مساكن الحجاج بمكة المكرمة:

يتأثر التوزيع المكاني لمساكن الحجاج في مدينة مكة المكرمة بمجموعة من العوامل الجغرافية يأتي في مقدمتها: عامل التضاريس، المسافة من المسجد الحرام، وعدد الحجاج والكثافة السكانية، وسهولة الوصول، وإيجار المبنى، ونوعيته وحجمه، ونظرة الحجاج أنفسهم وانطباعاتهم عن المساكن. ونظراً لأهمية كل عام من العوامل الجغرافية السالفة الذكر، فإن ذلك يحتم على الباحث استعراض كل منها بإيجاز على النحو التالي:

### ٣ ـ ١ عامل التضاريس:

حدد عامل التضاريس الشكل العام للكتلة العمرانية لمدينة مكة المكرمة، وانعكس ذلك على التوزيع المكاني للمساكن فيها بصفة خاصة، وتتميز مدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة بتعقد تضاريسها، ووجود تشكيلة من الجبال والأودية والشعاب، الأمر الذي حدد مورفولوجية المدينة، حيث انتشرت المساكن في بطون الأودية وفي الشعاب وعلى سفوح المنحدرات التي قام الإنسان بتهذيبها وخاصة في المنطقة المحيطة بالحرم الشريف.

### ٣ ـ ٢ المسافة من المسجد الحرام:

يقع المسجد الحرام في قلب وادي إبراهيم، وقد التفت حوله الكتلة العمرانية للمدينة، مع تركز كثيف للأنشطة التجارية على اختلاف أنواعها، وقد أثر القرب والبعث عن المسجد الحرام تأثيراً مباشرة في توزيع مساكن الحجاج، وفي إيجاراتها، وأحجامها ويعني هذا أننا كلما قربنا من المسجد الحرام، كلما زادت كثافة المباني، وارتفعت إيجاراتها وطالت مبانيها والعكس من ذلك صحيح.

## ٣ـ٣ عدد الحجاج والكثافة السكانية:

يفضل معظم الحجاج السكن في المناطق المحيطة بالمسجد الحرام الأمر الذي يتسبب في ارتفاع الكثافة السكانية في هذه المناطق بصفة عامة، وفي المباني المستأجرة لإيواء الحجاج بصفة خاصة، ويحدث العكس تماماً بالنسبة للأحياء البعيدة عن الحرم الشريف. ويتسبب تركز الحجاج في المناطق المحيطة بالحرم الشريف في ارتفاع قيمة العقار بصفة عامة، وزيادة ملموسة ومشاهدة في إيجارات المباني المخصصة لسكن الحجاج.

## ٣ـ٤ سهولة الوصول إلى المسجد الحرام:

تنتشر مساكن الحجاج، وترتفع إيجاراتها كلما كانت واقعة في أماكن يسهل على الحجاج أن يصلوا منها إلى المسجد الحرام والمشاعر المقدسة في يسر وسهولة، ويعتبر حي العزيزية أحد الأحياء التي لها هذه الخاصية، حيث إن موقعة الجغرافي وخصائصه الطبيعية، قد ساعدت على بناء العدد من مساكن الحجاج ذات الأحجام الكبيرة والمواصفات العالية، كما أن أنفاق السد قد سهلت عملية انتقال الحجاج منه وإلى الحرم المكي الشريف في يسر وسهولة.. بعبارات أكثر إيجاز إنه كلما كان المسكن المعد لنزول الحاج واقعاً في مكان يسهل على الحاج الوصول منه وإليه بالنسبة للمسجد الحرام، فإن أجرته تكون مرتفعة، ويحدث العكس تماماً.

## ٣ـ٥ أجرة مساكن الحجاج:

تتأثر أجرة المساكن المعدة لإيواء الحجاج خلال فترة الحج من كل عام بمجموعة من العوامل التي تتمثل في نوع المبنى، وحجمه، ومستوى الخدمات العامة المتوفرة به، وموقعه من المسجد الحرام. الجدير بالذكر، أن المباني الحديثة من عمائر متعددة الأدوار، ودور معدة لأغراض الحج، وفنادق، وقصور، هي أعلى أجرة مما عداها، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن المساكن القريبة من الحرم الشريف مما سبق ذكره هي أيضاً أعلى أجرة من مثيلاتها في المواصفات والتي تقع على بعد أكبر من المسجد الحرام.

## ٣ـ٦ نظرة الحجاج وانطباعاتهم عن المساكن:

لاشك أن معظم الحجاج يفضلون السكن في المساكن المعدة لإيواء الحجاج والواقعة في المناطق القريبة من الحرم، ولكنه لوحظ حديثاً أن بعض الحجاج يفضلون بعض الأحياء

عمًّا سواه، بغض النظر عن قربها أو بعدها عن الحرم الأمر الذي يؤثر في التوزيع المكاني لمساكن الحجاج، فالإيرانيون مثلاً يفضلون السكن في حي العزيزية، وحجاج جنوب آسيا يفضلون حي المسفلة، وجنسيات أخرى تفضل أحياء أخرى، وهذا في حد ذاته يؤثر على نوعية المباني، وأعدادها، وأحجامها، والخدمات المتوفرة فيها، وتوزيعها الجغرافي كما أشير إلى ذلك سابقاً.

## ٣ـ٧ الإمكانات المادية:

أثرت الإمكانات المادية في أعداد وأحجام ونوعيات المباني التي شيدت في مدينة مكة المكرمة من أجل إيواء الحجاج خلال فترة الحج. اتضح ذلك من خلال النمو الذي شهدته مدينة مكة المكرمة وخاصة في بنيتها وتركيبها، لقد اتسعت رقعتها وامتدت امتداداً كبيراً باتجاه الضواحي، ناهيك عن الامتداد الرأسي لمبانيها. إن الطفرة الاقتصادية التي طرأت على الاقتصاد السعودي خلال العقدين الماضيين قد ساعدت الكثيرين من أبناء مكة المكرمة في بناء العديد من المساكن الخاصة بإيواء الحجاج، كما أن دعم الدولة المادي لمشاريع الإسكان من خلال صناديق الإقراض قد أسفر عن بناء آلاف الوحدات السكنية الخاصة والعامة في العاصمة المقدسة.

## ٣ـ٨ تقديم وسائل النقل والمواصلات:

أنفقت حكومة المملكة العربية السعودية مليارات الريالات في تنمية وتطوير وسائل النقل والمواصلات بمدينة مكة المكرمة، فربطت مكة المكرمة بالمشاعر المقدسة بالعديد من الطرق الحديثة، كما ربطت أحياء مدينة مكة المكرمة بالحرم المكي الشريف بالعديد من الأنفاق والجسور التي يعد تنفيذها من معجزات هذا العصر، كما أنشيء فرع لشركة النقل الجماعي بها، وتمتلك هذه الشركة أسطولاً كبيراً من الحافلات الممتاز والتي تعمل باستمرار في نقل الحجاج وغيرهم داخل وخارج مدينة مكة المكرمة، هذا بالإضافة إلى النقابة العامة للسيارات وبعض الشركات الأخرى.

لقد أثر تقدم وسائل النقل والمواصلات في التوزيع المكاني لمساكن الحجاج فلم يعد تشييدها مقتصراً على منطقة الحرم أو حي العزيزية القريب من المشاعر المقدسة، بل تجاوز

ذلك إلى معظم أحياء المدينة كحي الرصيفة والنزهة والزهراء والزاهر وشارع الحج والعدل والهنداوية وغيرها من الأحياء. وقد يفضل العديد من الحجاج وخاصة الحجاج ذوي مستويات الدخل المرتفعة استئجار مساكن لإيوائهم في أحياء بعيدة نسبياً عن الحرم حيث يبلغ الزحام ذروته في منطقة الحرم خلال أيام الحج مستفيدين من تقدم وسائل النقل والمواصلات للوصول إلى الحرم في أي وقت كان.

## ٤ ـ الشروط الواجب توفرها في مساكن الحجاج:

صدر الأمر السامي الكريم رقم ٥٦٨ وتاريخ ١٤١٠/٧/١١هـ بالموافقة على ضوابط الإسكان، التي بديء في تطبيقها في حج عام ١٤١١هـ. وقد احتوت اللائحة التنفيذية للنظام الخاص بالمنازل المعدة لإسكان الحجاج العديد من الشروط أو الضوابط وذلك على النحو التالي:

٤ ـ ١ يجب أن تكون الدور والمنازل المعدة لإسكان الحجاج في مكة المكرمة مصرح لها، وأن تكون ذات مواصفات مطابقة للأصول الفنية العامة والقواعد الصحيحة المنصوص عليها في نظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج.

٤ ـ ٢ يجب أن تكون جميع العناصر الإنشائية في المساكن المعدة لإيواء الحجاج في مكة المكرمة سليمة وقادرة من حيث التصميم على تلقي الأحمال المقدرة لها، وأن تكون خالية من العيوب الظاهرة والخفية.

٤ ـ ٣ يجب أن تطل غرف المساكن المعدة لإيواء الحجاج على شوارع أو على مناور مفتوحة من أجل التهوية والسلامة العامة.

٤ ـ ٤ يجب أن لاتقل المساحة المخصصة لكل حاج في كل مسكن من مساكن الحجاج عن مترين ونصف المتر في متر واحد (٢,٥ × ١).

٤ ـ ٥ يجب أن لاتستخدم الصالات والمطابخ والممرات في إسكان الحجاج.

٤ ـ ٦ يجب تأمين برادات مياه كهربائية بمعدل برادة ماء واحدة لكل دور، وإذا زاد عدد الشقق في كل دور عن أربع شقق فيزاد عدد البرادات مع ضرورة تأمين أكواب ورقية.

٤ ـ ٧ يجب توفير مكيف هواء واحد في كل غرفة ويشترط أن تكون طاقته متناسبة مع حجمها.

٤ ـ ٨ لابد من توفير حاويات للقمامة بالعدد الكافي بمعدل حاوية صغيرة لكل غرفة وأخرى كبيرة بغطاء لكل شقة مع توفير أكياس بلاستيك للنفايات.

٤ ـ ٩ يجب الالتزام بالعدد المصرح به لكل مبنى، وأن يكتب على كل غرفة العدد الذي حددته لجنة إسكان الحجاج.

٤ ـ ١٠ يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه نظيفاً على مدار أربع وعشرين ساعة.

٤ ـ ١١ يجب توفير طفايات حريق بواقع طفاية واحدة سعة خمسة كيلوغرامات لكل شقة.

٤ ـ ١٢ يجب توفير سطل حريق عند مدخل كل عمارة بحيث لاتقل سعة الطفاية عن ثمانية كيلوغرامات، مع توفير جميع وسائل السلامة الأخرى التي يحددها جهاز الدفاع المدني.

٤ ـ ١٣ يجب أن يكون بكل شقة من شقق المباني المخصصة لسكن الحجاج مطبخ واحد به حوض لغسيل الأواني، ومروحة شفط واحدة.

٤ ـ ١٤ يجب أن تكون نوافذ الغرف والمطابخ والحمامات والممرات في كل مبنى من المباني المعدة لإسكان الحجاج مغطاة بالسلك المانع لدخول الحشرات إلى داخل المباني.

٤ ـ ١٥ يجب أ تكون حمامات مساكن الحجاج صحية جيدة التهوية، بها سيفونات صالحة للعمل.

٤ ـ ١٦ يجب أن تكون الإضـاءة في جـمـيع أجـزاء المبنى كـافـيـة، وأن تكون التمديدات الكهربائية داخل مواسير عازلة.

٤ ـ ١٧ يجب أن يكون خزان المياه الأرضي سليماً ومليساً من الداخل، ويمكن أن تكون خزانات الماء العلوية في المبنى من الفيبرجلاس أو أي مادة غير قابلة للصدأ، أو غير مضرة صحياً.

٤ ـ ١٨ يجب أن يكون لخزان المياه الأرضي غطاء محكم ومرتفع عن سطح الأرض، وأن يكون له عوامة وقفل، ويكون موقعه بعيداً عن مصادر التلوث على اختلاف أنواعها.

٤ ـ ١٩ يجب أن تكون عناصر الحركة الرئيسية من سلالم ومصاعد وممرات داخل وخارج الشقق مطابقة للمواصفات الفنية المقرة في لائحة ضوابط إسكان الحجاج.

٤ ـ ٢٠ يجب أن يكون المصعد سليماً، وتتوفر به التهوية، ويتوقف أمام كل دور من أدوار المبنى، ويوجد له عقد صيانة مع إحدى شركات المصاعد المتخصصة.

٤ ـ ٢١ تطبق جميع الشروط السالفة الذكر على المساكن الشعبية، وتعفى من شروط التشطيب الكاملة المطلوبة في المباني المسلحة*.

* لمزيد من التفاصيل عن الشروط الواجب توفرها في مساكن الحجاج بمكة المكرمة، راجع اللائحة التنفيذية للنظام الخاص بالمنازل المعدة لإسكان الحجاج الصادرة بقرار سمو وزير الداخلية رقم ١٠٨٢ وتاريخ ١٤٠٩/٣/٢٠هـ، (ص١٥ ـ ٢٨).

## ٥ ـ تحليل النتائج:

### ١.٥ مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ

بلغ العدد الإجمالي لمساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ بمدينة مكة المكرمة (٦٨٧٠) مسكناً، منها (٥١٣٩) مسكناً أو مانسبته (٧٤,٨٪) من إجمالي المساكن المصرح لها جددت تصريحاتها، بالنسبة للمساكن التي صرح لها حديثاً ولأول مرة، فبلغ عددها (١٧٣١) مسكناً، أو ما يعادل (٢٥,٢٪) من إجمالي المساكن السارية التصاريح. ويستحسن أن نشير إلى أن العدد الإجمالي لمساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٢هـ لم يتجاوز (٥٨١٧) مسكناً، ويستدل من ذلك على أن عدد مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ قد زاد بحوالي (١٠٥٣) مسكناً عن موسم حج عام ١٤١٢هـ (جدول رقم ـ ١).

جدول رقم (١)
مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ ـ في مكة المكرمة

| م | أنواع المباني المصرح لها | عدد العيّنة | النسبة | النسبة |
|---|---|---|---|---|
| ١ | مباني ذات تصاريح جديدة | ٥٨١٧ | ١٧٣١ | ٢٥,٢٪ |
| ٢ | مباني ذات تصاريح مجددة | ـ ـ ـ | ٥١٣٩ | ٧٤,٨٪ |
| المجموع | | ٥٨١٧ | ٦٨٧٠ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الجدول من إعداد الباحث والأرقام مستقاة من منشورات مركز المعلومات بأمانة العاصمة المقدسة، بمكة المكرمة.

## ٢.٥ توزيع مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ على أحياء مدينة مكة المكرمة:

يظهر الجدول رقم (٢) والشكل رقم (١) توزيع مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ حسب أحياء مدينة مكة المكرمة، ويتبيّن من هذا الجدول أن مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ قد توزعت جغرافياً في أكثر من خمسة وعشرين حياً من أحياء العاصمة المقدسة بأعداد ونسب متباينة، وقد تأثر هذا التوزيع بعدد من العوامل الجغرافية كالقرب والبعد من المسجد الحرام والمشاعر المقدسة، وحجم الحي، وعدد مساكن الحجاج المصرح لها فيه، وسهولة منه وإليه، وعدد الحجاج الراغبين في السكنه به، بالإضافة إلى انطباعاتهم وتصوراتهم والعلاقات التي تربطهم بسكانه الأصليين.

ويلاحظ من الجدول رقم (٢) أيضاً أن تسعة أحياء وهي المسفلة والعزيزية وشعب عامر وأجياء والطندباوي وجرول والشامية والنقا والرصيفة قد استأثرت بحوالي (٥٣٠٧) مسكناً أو مانسبته (٧٧,٢٪) من إجمالي عدد المساكن المصرح لها لإيواء الحجاج في مختلف أحياء مدينة مكة المكرمة خلال حج عام ١٤١٣هـ، ويمكن إرجاع ذلك إلى العوامل الجغرافية السالفة الذكر.

كذلك فإن الأحياء: القرارة وحارة الباب والقشاشية والسليمانية والشبيكة والحفاير وسوق الليل، وهي أحياء تقع بالقرب من المسجد الحرام، لم تستأثر إلا بحوالي (٧٦٦) مسكناً أو مانسبته (١١,٢٪) من إجمالي مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ، ويمكن إرجاع ذلك إلى سببين رئيسيين هما:

أولاً : تعتبر المساحة الإجمالية لكل حي من هذه الأحياء صغيرة جداً إذا ماقورنت بالمساحة الإجمالي لأي حي آخر كحي العزيزية أو المسفلة أو الرصيفة وبالتالي فإن عدد المساكن المخصصة لإيواء الحجاج في كل منها سيكون قليلاً.

ثانياً: يبدو أن هذه الأحياء تحتوي على أعداد كبيرة من الدور والمنازل القديمة غير الصالحة لإسكان الحجاج الأمر الذي ترتب عليه انخفاض عدد مساكن الحجاج المصرح لها.

جدول رقم (٢)
توزيع مساكن الحجاج المصرح لها على أحياء مدينة مكة المكرمة
خلال حج عام ١٤١٣هـ الموافق ١٩٩٣م

| م | أنواع المباني المصرح لها | عدد العيّنة | النسبة المئوية | النسبة المئوية التراكمية |
|---|---|---|---|---|
| ١ | المسفلة | ٥٦٩ | ١٢,٦ | ١٢,٦ |
| ٢ | العزيزية | ٧٠٧ | ١٠,٣ | ٢٢,٩ |
| ٣ | شعب عامر | ٢٨٣ | ٤,١ | ٢٧,٠ |
| ٤ | أجياء | ٨٧٢ | ١٢,٧ | ٣٩,٧ |
| ٥ | الطندباوي | ٦٩٦ | ١٠,١ | ٤٩,٨ |
| ٦ | جرول | ٧٩٤ | ١١,٥ | ٦١,٣ |
| ٧ | المعابدة | ٣٤٥ | ٥,٠ | ٦٦,٣ |
| ٨ | الهنداوية | ١٨٢ | ٢,٦ | ٦٨,٩ |
| ٩ | الششة والروضة والفيصلية | ١٣٢ | ١,٩ | ٧٠,٨ |
| ١٠ | العتيبية | ١٦٩ | ٢,٤ | ٧٣,٢ |
| ١١ | الرصيفة | ٢٣٢ | ٣,٤ | ٧٦,٦ |
| ١٢ | شارع الحج وجبل النور | ٠٢٦ | ٠,٤ | ٧٧,٠ |
| ١٣ | العدل والغسالة | ٠١٢ | ٠,٢ | ٧٧,٢ |
| ١٤ | الزهراء والنزهة | ١٧٣ | ٢,٥ | ٧٩,٧ |
| ١٥ | الزاهر | ٠٧٩ | ١,١ | ٨٠,٧ |
| ١٦ | الشامية | ٢٩٣ | ٤,٣ | ٨٥,١ |
| ١٧ | النقا | ٢١٦ | ٤,١ | ٨٩,٥ |
| ١٨ | القرارة | ١٣٧ | ١,٩ | ٩٠,٤ |
| ١٩ | حارة الباب | ١٥٧ | ٢,٣ | ٩٢,٧ |
| ٢٠ | القشاشية | ١١٨ | ١,٧ | ٩٤,٤ |
| ٢١ | السليمانية | ٠٨٧ | ١,٣ | ٩٥,٧ |
| ٢٢ | الشبيكة | ١٦٥ | ٢,٤ | ٩٨,١ |
| ٢٣ | الحفاير | ٠٨٢ | ١,٢ | ٩٩,٣ |
| ٢٤ | سوق الليل | ٠٢٠ | ٠,٣ | ٩٩,٦ |
| ٢٥ | الجميزة | ٠٢٤ | ٠,٤ | ١٠٠,٠ |
| | مجموع المباني المصرح لها | ٦٨٧٠ | ١٠٠٪ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الجدول من إعداد الباحث والأرقام مستمدة من مركز المعلومات بأمانة العاصمة المقدسة.

الشكل رقم (١١)

توزيع مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٢هـ على أحياء مدينة مكة المكرمة

ملاحظة:
كل نقطة تمثل مسكناً

الشمال

منطقة جبلية

جبلية

مناطق

الطريق الدائري الثالث

ميدان العدل

## ٣.٥ توزيع عينة مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ على أحياء مدينة مكة المكرمة:

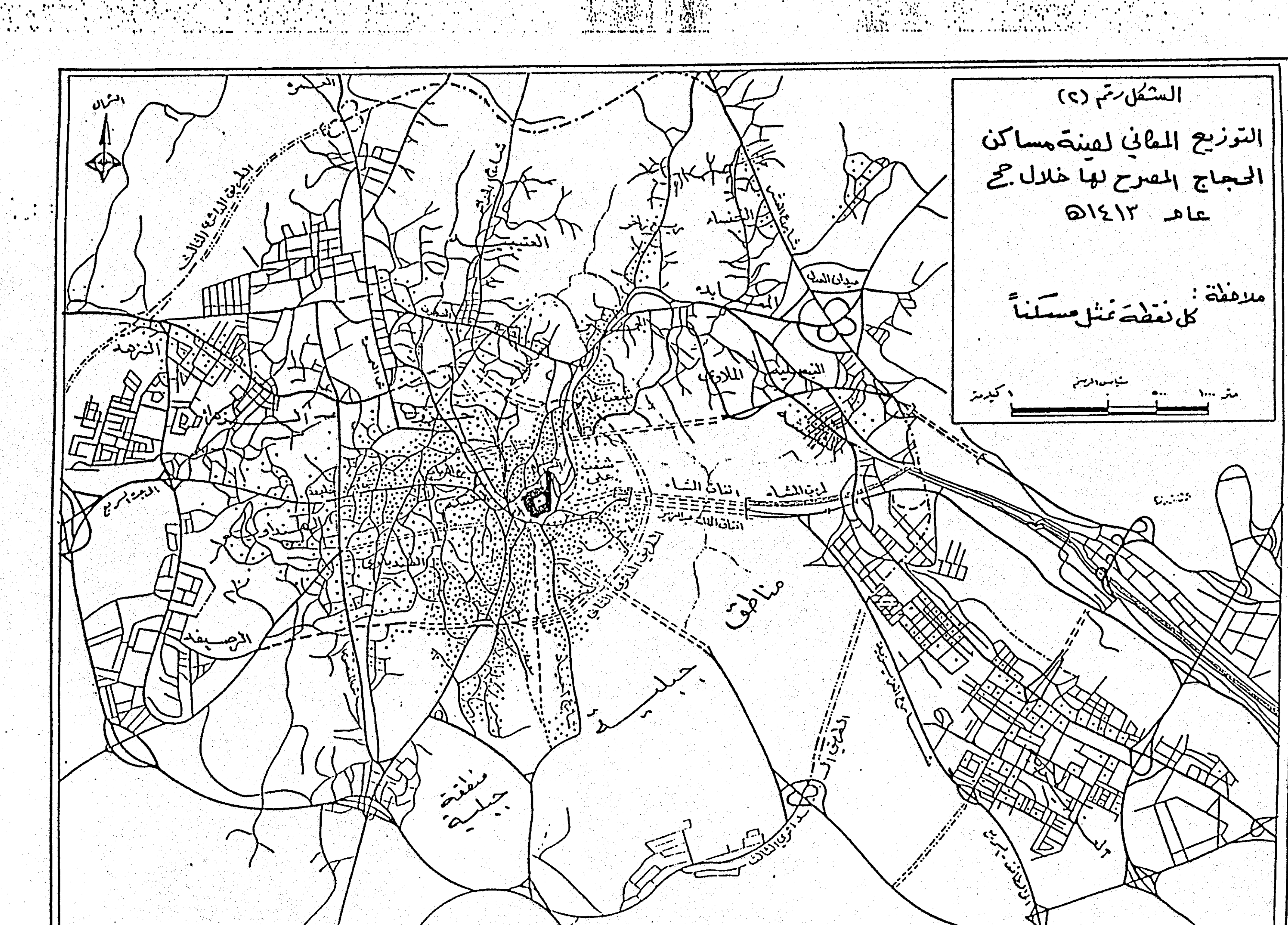
يظهر الجدول رقم (٣) والشكل رقم (٢) التوزيع المكاني لعيّنة مساكن الحجاج المصرح لها، والتي شملتها هذه الدراسة خلال حج عام ١٤١٣هـ ويتبيّن من قراءة أرقام الجدول رقم (٣) أن مجموع مساكن الحجاج المشمولة في هذه الدراسة بلغ (١١٥٧) مسكناً، وقد جاء توزيعها على الأحياء متبايناً وبنسب مختلفة، حيث روعي عند اختيار العيّنة اتباع أسلوب التخصيص النسبي غير المتساوي، نظراً لاختلاف الأحياء في عدد السكان والمساحة وعدد المباني السكنية والقرب والبعد عن الحرم.

ويلاحظ أيضاً أن معظم مساكن الحجاج التي درست قد تركز معظمها في الأحياء القريبة من الحرم وهي المسفلة وشعب عامر و إجياد والطندباوي والهنداوية وجرول والقشلة والحفاير والفلق والشامية والشبيكة والنزهة باستثناء حي العزيزية الذي يعتبر أقرب الأحياء للمشاعر المقدسة وحلقة الوصل بينها وبين الحرم الشريف، لقد استأثرت الأحياء السالفة الذكر بأكثر من (٩٧٠) مسكناً أو ما يساوي (٨٤٪) من إجمالي المساكن التي شملتها هذه الدراسة.

جدول رقم (٣)
توزيع عيّنة مساكن الحجاج على أحياء مدينة مكة المكرمة
خلال حج عام ١٤١٣هـ

| م | اسم الحي | عدد المساكن | النسبة المئوية | النسبة المئوية التراكمية |
|---|---|---|---|---|
| ١ | المسفلة | ٢٣١ | ٢٠,٠ | ٢٠,٠ |
| ٢ | شعب عامر | ٥٦ | ٤,٨ | ٢٤,٨ |
| ٣ | أجياد | ١٧٣ | ١٥,٠ | ٣٩,٨ |
| ٤ | الطندباوي | ٨٨ | ٧,٦ | ٤٧,٤ |
| ٥ | الهنداوية | ٤٢ | ٣,٦ | ٥١,٠ |
| ٦ | جرول | ٥٧ | ٤,٩ | ٥٥,٩ |
| ٧ | العزيزية | ٧٠ | ٦,١ | ٦٢,٠ |
| ٨ | الغسالة | ١٠ | ٠,٩ | ٦٢,٩ |
| ٩ | الششة | ٢٦ | ٢,٢ | ٦٥,١ |
| ١٠ | الخنساء | ١ | ٠,١ | ٦٥,٢ |
| ١١ | ريع ذاخر | ١٩ | ١,٦ | ٦٦,٨ |
| ١٢ | المعابدة | ١٦ | ١,٤ | ٦٨,٢ |
| ١٣ | الجميزة | ١٦ | ١,٤ | ٦٩,٦ |
| ١٤ | الزاهر | ٨ | ٠,٦ | ٧٠,٢ |
| ١٥ | القشلة | ٤٩ | ٤,٢ | ٧٤,٤ |
| ١٦ | المنصور | ٧ | ٠,٦ | ٥٧,٠ |
| ١٧ | الحفائر | ٤٢ | ٣,٦ | ٧٨,٦ |
| ١٨ | السليمانية | ١٤ | ١,٢ | ٧٩,٨ |
| ١٩ | الفلق | ٤٦ | ٤,٠ | ٨٣,٨ |
| ٢٠ | الشامية | ٤٣ | ٣,٧ | ٨٧,٥ |
| ٢١ | الشبيكة | ٣٧ | ٣,٢ | ٩٠,٧ |
| ٢٢ | حارة الباب | ١٦ | ١,٤ | ٩٢,١ |
| ٢٣ | النزهة | ٣٧ | ٣,٢ | ٩٥,٣ |
| ٢٤ | أحياء أخرى | ٥٣ | ٤,٧ | ١٠٠,٠ |
| | المجموع | ١١٥٧ | ١٠٠٪ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي تمت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.



الشكل رقم (٢)
التوزيع المكاني لعينة مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ

## ٤.٥ الطاقة الاستيعابية لمساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ:

بلغت الطاقة الاستيعابية لجميع مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٣هـ، والبالغ عددها (٦٨٧٠) مسكناً، (١١١٨١٧٥) حاجاً، بينما كانت الطاقة الاستيعابية لجمع مساكن الحجاج المصرح لها خلال حج عام ١٤١٢هـ والبالغ عددها (٥٨١٧) مسكناً في حدود (٩٠٩٦٦٧) حاجاً، ويعني ذلك أن الطاقة الاستيعابية لمساكن الحجاج المصرح لها عام ١٤١٣هـ قد زادت عن الطاقة الاستيعابية لمساكن الحجاج المصرح لها عام ١٤١٢هـ بحوالي (٢٠٨٥٠٨) حاجاً، وقد يعزى ذلك إلى الزيادة الملموسة في أعداد الحجاج، وعدد المساكن المصرح لها عام ١٤١٣هـ ( انظر الجدول رقم ـ ٤ ).

جدول رقم (٤)
الطاقة الاستيعابية لمساكن الحجاج المصرح لها في مدينة مكة المكرمة خلال حج عامي ١٤١٢هـ و ١٤١٣هـ

| م | أنواع المباني المصرح لها | الطاقة الاستيعابية | | النسبة |
|---|---|---|---|---|
| | | عدد العيّنة | النسبة | |
| ١ | مباني ذات تصاريح جديدة | ٩٠٩٦٦٧ | ٢٩٣٨٦٥ | ٢٦,٣٪ |
| ٢ | مباني ذات تصاريح مجددة | --- | ٨٢٤٣١٠ | ٧٣,٧٪ |
| ٣ | مباني ذات تصاريح سارية | ٩٠٩٦٦٧ | ١١١٨١٧٥ | ١٠٠٪ |

*المصدر: أمانة العاصمة المقدسة، مركز المعلومات.

## ٥ ـ ٥ الطاقة الاستيعابية لمساكن الحجاج التي شملتها الدراسة الميدانية:

بلغت الطاقة الاستيعابية الفعلية لمساكن الحجاج المصرح لها، والتي شملتها الدراسة الميدانية خلال فترة الحج لعام ١٤١٣هـ، (٣١٠٧٨٣) حاجاً، من مختلف

الجنسيات، أي بمعدل (٢٧٧) حاجاً لكل مسكن من المساكن المدروسة. من ناحية أخرى بلغت الطاقة الاستيعابية المسجلة في تصاريح مساكن الحجاج السالفة الذكر (٣٠١٧٨٣) أى بمعدل (٢٧٦) حاجاً لكل مبنى، ويلاحظ من العرض السابق أن الطاقة الاستيعابية الحقيقية أو الفعلية لمساكن الحجاج التي شملتها الدراسة، قد زادت على الطاقة الاستيعابية المصرح بها في تصاريح المباني بحوالي (٩٠٠٠) حاج، أو ما يعادل ثمانية أشخاص في كل مبنى، ويعد هذا العدد قليلاً من منظور الباحث.

## ٥-٦ الموقع الجغرافي للمبني :

تشير الأرقام الواردة في الجدول رقم (٥) إلى أن معظم مساكن الحجاج التي شملتها هذه الدراسة (٧٧٩) مسكناً أو ما يساوي (٦٧,٣٪) من إجمالي عدد المباني التي درست، تقع في وسط أحياء المدينة، الأمر الذي يتسبب أحياناً في صعوبة الحركة منها وإليها، بالنسبة للمباني الواقعة جغرافياً في الطرف من الأحياء فلم يتجاوز مجموعها (٣٧٨) مسكناً، أو مانسبته (٣٢,٢٪) من إجمالي الحجاج التي ركزت عليها هذه الدراسة، الواقع أن حركة الحجاج من وإلى هذه المساكن تكون سهلة.

جدول رقم (٥)
موقع المبنى بالنسبة للحي

| م | موقع المبنى بالنسبة للحي | عدد العيّنة | النسبة | ملاحظات |
|---|---|---|---|---|
| ١ | في وسط الحي | ٧٧٩ | ٦٧,٣ | |
| ٢ | في طرف الحي | ٣٢٧ | ٣٢,٢ | |
| ٣ | حالات مفقودة | ٦ | ٠٠,٥ | |
| | المجموع | ١١٥٧ | ١٠٠٪ | |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي تمت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

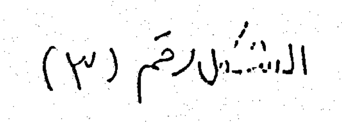
## ٧.٥ بعد المبني عن الحرم الشريف :

يتبيّن من قراءة الأرقام الواردة في الجدول رقم (٦)، والنسب المئوية التي مثلت في الشكل رقم (٣)، أن أكثر من نصف مساكن الحجاج التي درست تقع على بعد كيلومتر واحد فأقل من المسجد الحرام، ويستدل من ذلك على أن معظم الحجاج يفضلون المساكن القريبة من الحرم، وذلك حتى يتمكنوا من أداء معظم الصلوات الخمس فيه، بالإضافة إلى الطواف وقراءة القرآن وغير ذلك من أنواع العبادة. بالنسبة لباقي المساكن فإنها تقع على مسافات متباينة من الحرم الشريف بلغ أقصاها (٢) كيلومتر فأكثر.

جدول رقم (٦)
بعد السكن عن الحرم الشريف

| م | المسافة من الحرم / كيلومتر | عدد المساكن | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | أقل من نصف كيلومتر | ٢٤٧ | ٢١,٣ |
| ٢ | نصف كيلومتر | ١٧٩ | ١٥,٥ |
| ٣ | كيلومتر واحد | ١٧٣ | ١٥,٠ |
| ٤ | كيلومتر واحد ونصف الكيلومتر | ١٦٨ | ١٤,٥ |
| ٥ | كيلومتران | ١٠٣ | ٨,٩ |
| ٦ | أكثر من كيلومترين | ٢٨٥ | ٢٤,٦ |
| ٧ | حالات مفقودة | ٢ | ٠٠,٢ |
| | مجموع المساكن | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي تمت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.



الشكل رقم (٣)

## بعد السكن عن الحرم

- 1- اقل من نصف كيلو متر
- 2- نصف كيلو متر
- 3- كيلومتر واحد
- 4- كيلومتر ونصف
- 5- اثنين كيلومتر
- 6- اكثر من اثنين كيلومتر

1 (21.3%)

2 (15.5%)

3 (15.0%)

4 (14.5%)

5 (8.9%)

6 (24.8%)

## ٨.٥ نوع المبنى :

أظهرت الدراسة الميدانية أن معظم مساكن الحج التي أجرت عليهم خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ هي مباني بنيت من الإسمنت والخرسانة المسلحة، وهذا يمنحها القوة والمتانة، بالنسبة للبيوت الشعبية التي أعدت لإيواء الحجاج فكانت قليلة نسبياً، حيث لم يتجاوز عددها (١٦٢) بيتاً، ويتوقع تركز البيوت الشعبية في الأحياء القديمة المحيطة بالحرم المكي الشريف، كما يتوقع عدم منافستها للبيوت الحديثة من حيث وفرة الخدمات وشروط السلامة.

جدول رقم (٧)
تصنيف مساكن الحجاج حسب مواد البناء في مكة المكرمة

| م | موقع المبنى بالنسبة للحي | عدد العيّنة | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | مبنى مسلح | ٩٨٥ | ٨٥,١ |
| ٢ | بيت شعبي | ١٦٢ | ١٤,٠ |
| ٣ | حالات مفقودة | ٠١٠ | ٠٠,٩ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي تمت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٩.٥ الجهة المؤجرة للمبنى :

أشارت نتائج الدراسة الحقلية إلى أن معظم مساكن الحجاج المصرح لها خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ، وعددها (٩٩١) مسكناً، أو ما نسبته حوالي (٨٦٪) من إجمالي عدد المساكن المهيئة لإيواء الحجاج قد قام بتأجيرها على الحجاج أو من يمثلهم، مالك المبنى أو وكيله الشرعي، بالنسبة للمساكن التي أجرت على الحجاج أو من يمثلهم عن

طريق المؤجر، فإن عددها الإجمالي لم يتجاوز (١٤٩) مسكناً، أو ما يعادل حوالي (١٣٪) من إجمالي مساكن الحجاج التي شملتها هذه الدراسة ( انظر الجدول رقم ـ ٨ ) و ( الشكل رقم ـ ٤ ).

جدول رقم (٨)
الجهات المؤجرة لمساكن الحجاج في مكة المكرمة

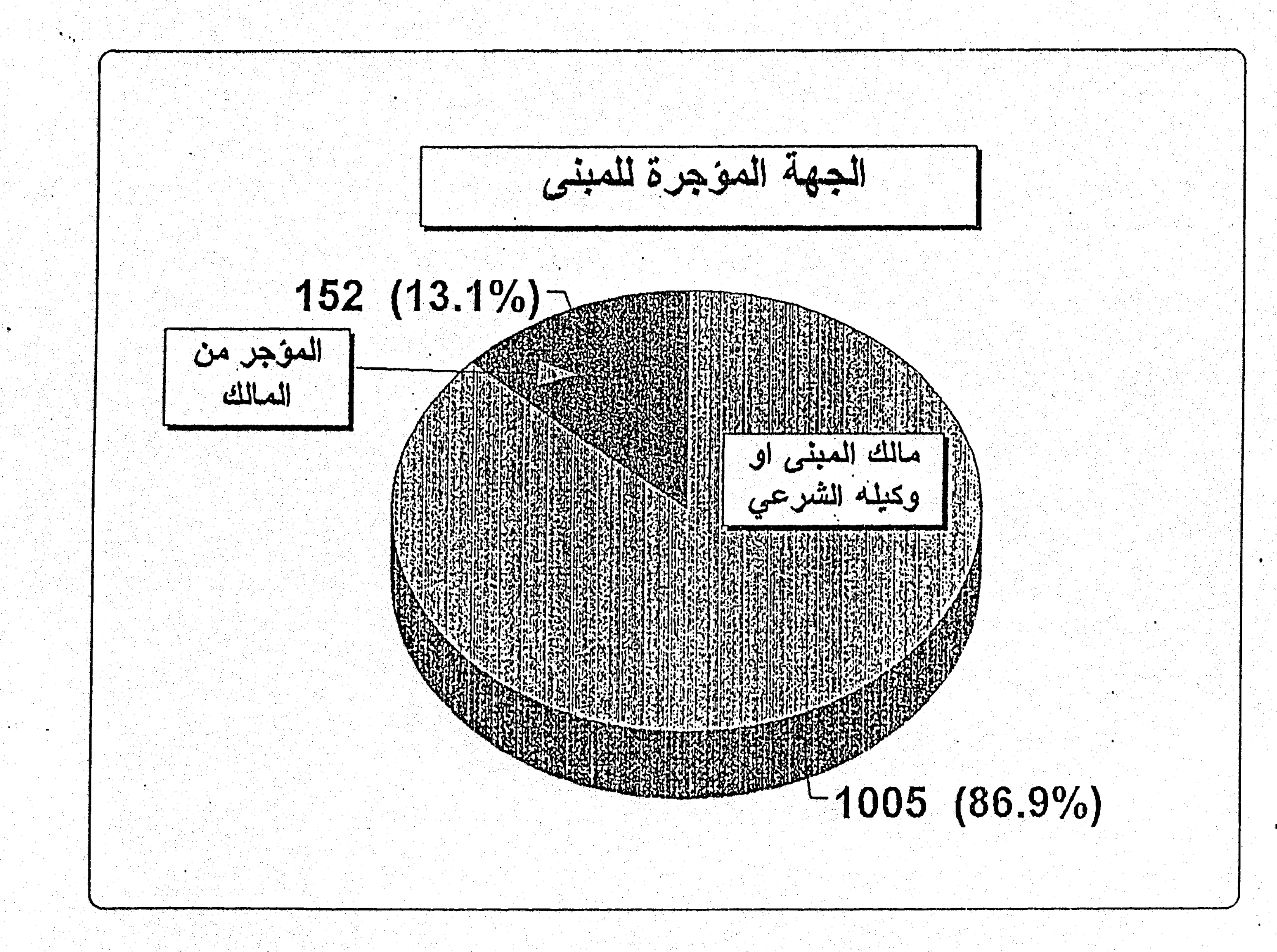
| م | الجهة المؤجرة للمبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | مالك المبنى أو وكيله الشرعي | ٩٩١ | ٨٥,٧ |
| ٢ | مؤجر المبنى | ١٤٩ | ١٢,٩ |
| ٣ | جهات أخرى | ٠١٧ | ١,٥ |
| | مجموع المباني المؤجرة على الحجاج | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ـ١٠ الجهة المستأجرة للمبنى:

في عام ١٤١٠هـ، صدر الأمر السامي رقم ٥٦٨ وتاريخ ١٤١٠/٧/١١هـ بالموافقة على ضوابط الإسكان التي أعطت الحجاج أو من يمثلهم من بعثات أو هيئات أو شركات سياحية أو جمعيات حرية استئجار المساكن التي يرغبون الإقامة بها في مكة خلال فترة الحج، وقد تبيّن من أرقام الجدول رقم (٩)، والتي مثلت كارتوجرافياً في الشكل رقم (٥)، أن معظم مساكن الحجاج المصرح لها في حج عام ١٤١٣هـ، والتي احتوتها عيّنة الدراسة قد قامت بعثات الحجاج باستئجارها من الملاك الأصليين أو وكلائهم الشرعيين أو المؤجرين، بمعى أن حوالي (٧٠٪) من إجمالي عدد المساكن المشمولة في هذه الدراسة قد استئجرت من قبل البعثات، ويمكن تفسير ذلك على النحو التالي: تقوم بعثات الحج في كل بلد من البلدان العالم الإسلامي بتنظيم أمور الحجاج الذين تقرر قدومهم إلى

شكل رقم (٤)


الجهة المؤجرة للمبنى
152 (13.1%)
المؤجر من المالك
مالك المبنى او وكيله الشرعي
1005 (86.9%)

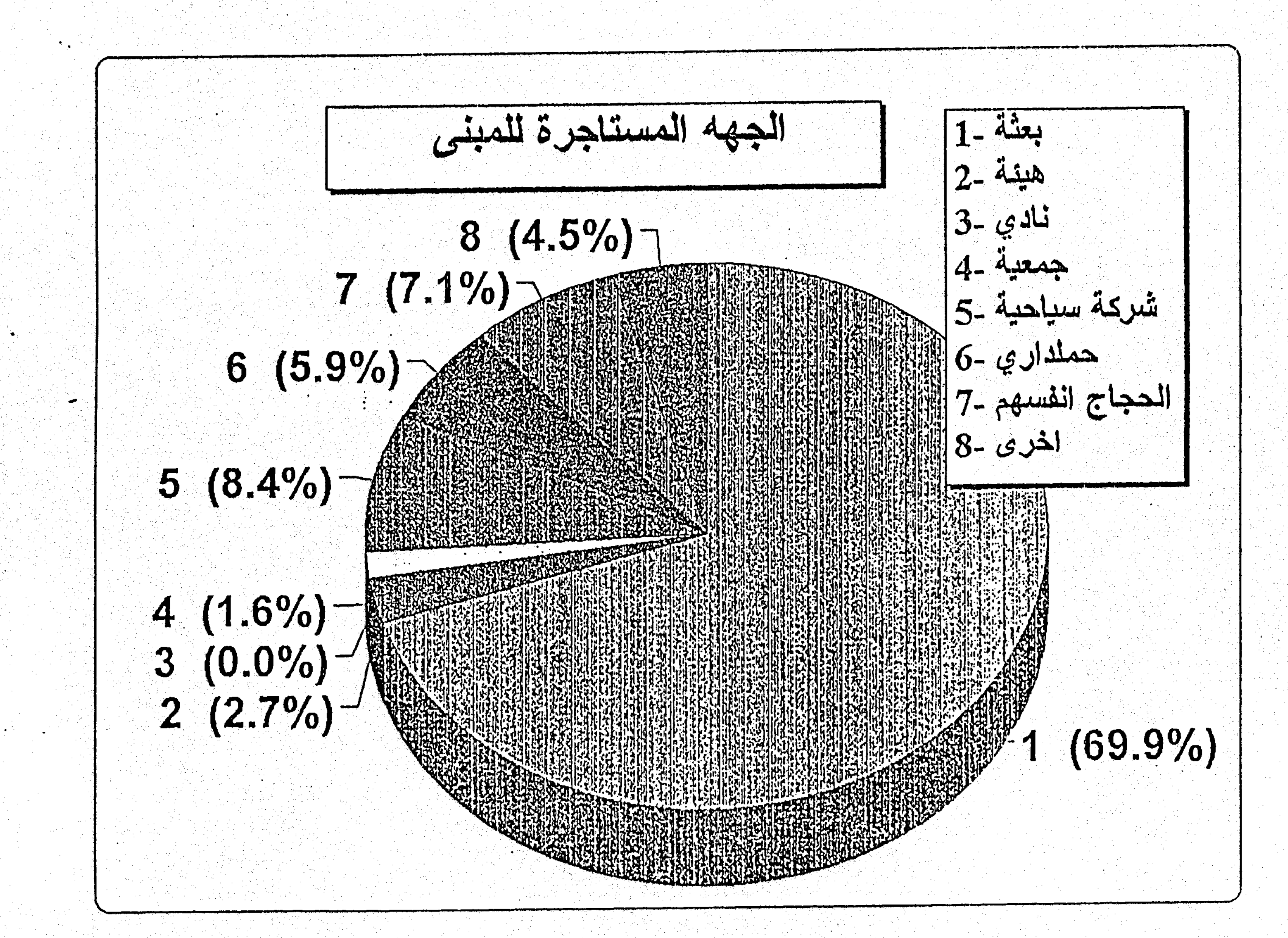
المملكة العربية السعودية لأداء فريضة الحج منذ عزمهم على السفر وحتى عودتهم إلى أوطانهم، لذلك فمن باب أولى أن تقوم هذه البعثات باستئجار المساكن اللازمة لإيوائهم في مكة المكرمة والمشاعر المقدسة.

جدول رقم (٩)
الجهات المستأجرة لمساكن الحجاج في مكة المكرمة

| م | الجهة المستأجرة للمبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | بعثات الحج | ٨٠٩ | ٦٩,٩ |
| ٢ | الهيئات | ٣١ | ٢,٧ |
| ٣ | الجمعيات | ١٨ | ١,٦ |
| ٤ | الشركات السياحية | ٩٧ | ٨,٤ |
| ٥ | الحملداري | ٦٨ | ٥,٩ |
| ٦ | الحجاج أنفسهم | ٨٢ | ٧,١ |
| ٧ | جهات أخرى | ٥٢ | ٤,٥ |
| | مجموع المباني المستأجرة | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

الشكل رقم (٥)



الجهه المستاجرة للمبنى
1- بعثة
2- هيئة
3- نادي
4- جمعية
5- شركة سياحية
6- حملداري
7- الحجاج انفسهم
8- اخرى
1 (69.9%)
2 (2.7%)
3 (0.0%)
4 (1.6%)
5 (8.4%)
6 (5.9%)
7 (7.1%)
8 (4.5%)

## ٥ـ١١ الجهة القائمة بخدمات المبنى:

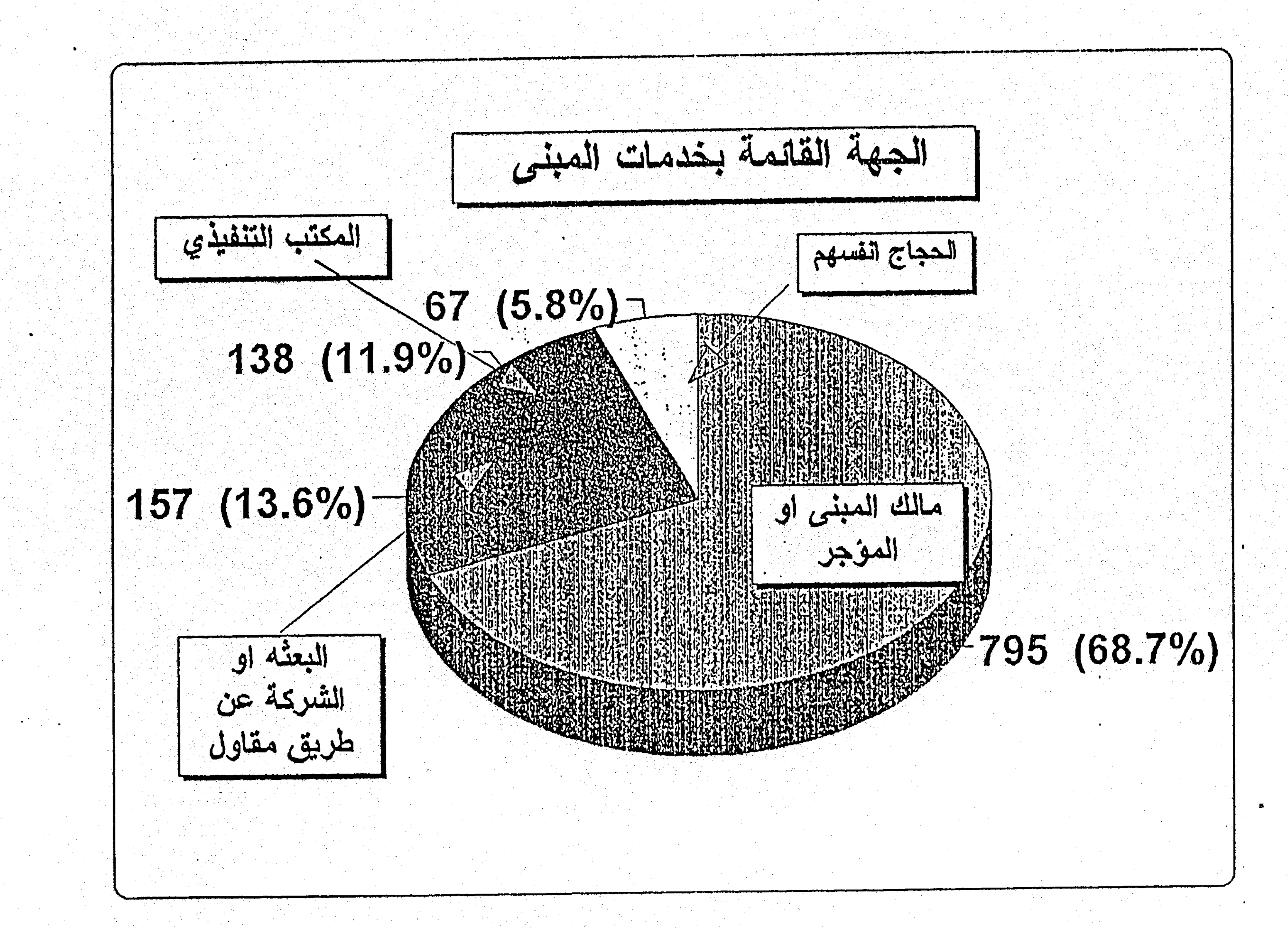
تلزم المادة العاشرة من لائحة ضوابط الإسكان الموافق عليها بالأمر السامي رقم ١/٥٦٨ وتاريخ ١١/٧/١٤١٠هـ، الملاك أو المؤجرين بتأدية جميع الخدمات المطلوبة في السكن المعد لإيواء الحجاج كالماء والكهرباء والفراش والخدم والصيانة والنظافة والحراسة وفق الشروط المتفق عليها مع الحجاج أو من يمثلهم، إلا إذا أبدى الملاك أو المؤجرون عدم استطاعتهم تقديم هذه الخدمات أو بعضها، وأخذ ذلك في الاعتبار عند تحديد الأجرة، فإنه يصبح من حق الحجاج أو من يمثلهم من بعثات وشركات وهيئات الاتفاق مع من يقوم بهذه الخدمات، ونتيجة لذلك، جاءت نتائج هذه الدراسة على النحو الموضح في الجدول رقم (١٠) والشكل رقم (٦)، حيث استأثر الملاك والمؤجرون بخدمة (٧٩٥) مسكناً، أو ما نسبته حوالي (٦٩٪) من إجمالي عدد المساكن التي شملتها هذه الدراسة.

جدول رقم (١٠)
الجهات القائمة على خدمات المباني

| م | الجهة القائمة على خدمة المبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | مالك المبنى أو المؤجر | ٧٩٥ | ٦٨,٧ |
| ٢ | البعثة أو الشركة السياحية عن طريق مقاول | ١٥٧ | ١٣,٦ |
| ٣ | المكتب التنفيذي | ١٣٨ | ١١,٩ |
| ٤ | الحجاج أنفسهم | ٦٧ | ٥,٨ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي تمت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

شكل رقم (٦)



الجهة القائمة بخدمات المبنى
المكتب التنفيذي
الحجاج انفسهم
67 (5.8%)
138 (11.9%)
157 (13.6%)
مالك المبنى او المؤجر
795 (68.7%)
البعثه او الشركة عن طريق مقاول

## ٥ـ١٢ وجود تصريح للمبنى :

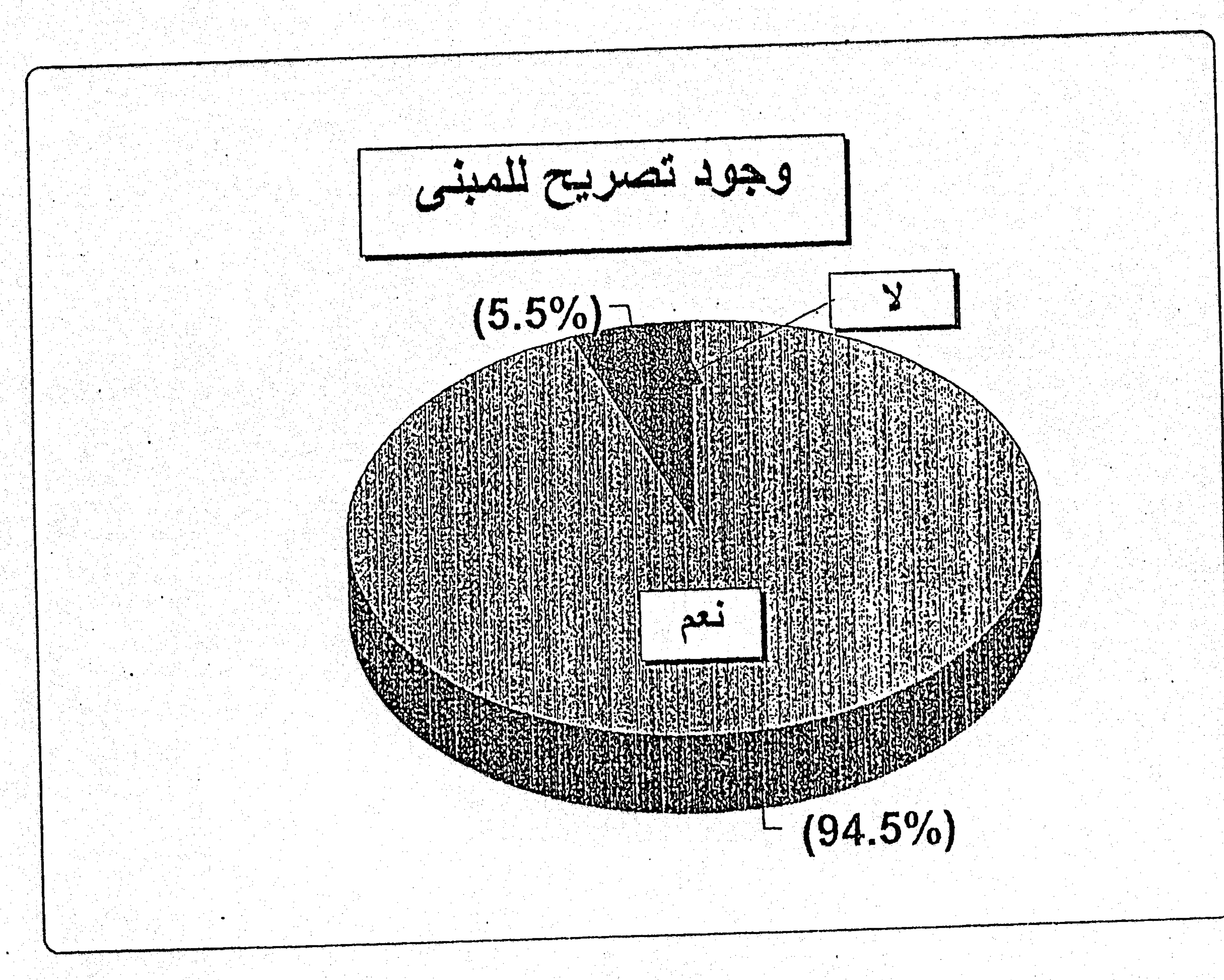
تنص ضوابط الإسكان على ضرورة وجود تصريح لكل مسكن من المساكن المهيئة لإيواء الحجاج في مدينة مكة المكرمة، وتتولى لجنة الإسكان الرئيسية في العاصمة المقدسة إصدار هذه التصاريح بعد الكشف على المساكن، الجدير بالذكر أن نتائج الدراسة الحقلية تشير إلى أن معظم مساكن الحجاج التي شملتها هذه الدراسة وعددها (١٠٩٣) مسكناً أو ما يساوي (٩٤,٥٪) من إجمالي عدد مساكن الحجاج التي تمت زيارتها خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ، يوجد لها تصاريح، بالنسبة للمباني التي لم يوجد لها تصاريح، فقد بلغ عددها (٦٤) مسكناً ( جدول رقم ـ ١١ ) و ( شكل رقم ـ ٧ ).

جدول رقم (١١)
وجود تصاريح للمباني

| م | هل يوجد تصريح للمبنى؟ | عدد العيِّنة | النسبة |
|---|---|---|---|
| ١ | نعم | ١٠٩٣ | ٩٤,٥ |
| ٢ | لا | ٦٤ | ٥,٥ |
| | المجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

شكل رقم (٧)



## ٥-١٣ جنسيات الحجاج الساكنين في المبنى :

توضح أرقام الجدول رقم (١٢) أن معظم مساكن الحجاج التي شملتها هذه الدراسة والبالغ عددها (١٠٤٢) مسكناً، أو ما يعادل (٩٢,٢٪) من إجمالي عدد المساكن المدروسة، قد استئجرت من قبل جنسية واحدة فقط، وهذا في حد ذاته له ميزة على تعدد الجنسيات في المبنى الواحد، حيث يكون من السهل التعامل مع حجاج الجنسية الواحدة وتقديم أفضل الخدمات لهم.

جدول رقم (١٢)
جنسيات الحجاج الساكنين في المبنى

| م | عدد جنسيات الحجاج الساكنين في المبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | جنسية واحدة فقط | ١٠٤٢ | ٩٢,٢ |
| ٢ | أكثر من جنسية واحدة | ١١٥ | ٧,٨ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥-١٤ جنسيات الحجاج التي سكنت في المباني :

بلغ عدد جنسيات الحجاج التي سكنت المساكن التي طبقت عليها هذه الدراسة أكثر من أربعين جنسية من مختلف دول العالم، وقد برزت العديد من الجنسيات من حيث عدد المساكن التي استأثرت بها خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ، وهذه الجنسيات هي أندونيسيا، وإيران، وباكستان، والهند، وتركيا، ونيجيريا، ومصر، والمغرب، والجزائر،

والزسدوان، وماليزيا، والأردن ( انظر الجدو رقم - ١٣ ).

جدول رقم (١٣)
جنسيات الحجاج التي سكنت المباني المدروسة خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ

| م | الجهة المستأجرة للمبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | أندونيسيا | ١٨٠ | ١٥,٧ |
| ٢ | إيران | ١٧٢ | ١٥,٠ |
| ٣ | باكستان | ١٦١ | ١٤,١ |
| ٤ | تركيا | ١٢٥ | ١٠,٩ |
| ٥ | الهند | ٩٥ | ٨,٣ |
| ٦ | نيجيريا | ٧٧ | ٦,٧ |
| ٧ | السودان | ٧٠ | ٦,١ |
| ٨ | مصر | ٧٦ | ٦,٦ |
| ٩ | المغرب | ٣٨ | ٣,٣ |
| ١٠ | الأردن | ٢٤ | ٢,١ |
| ١١ | ماليزيا | ٢٠ | ١,٧ |
| ١٢ | الجزائر | ١٠ | ٠,٩ |
| ١٣ | جنسيات أخرى | ١٠٩ | ٩,٤ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ١٥.٥ استخدام ممرات المبني في إسكان الحجاج :

تنص ضوابط الإسكان على أنه لايجوز استخدام ممرات المباني المؤجرة على الحجاج في إسكانهم فيها، لأن ذلك يعيق حركة الحجاج، ويزيد من أعدادهم داخل المبنى، الأمر الذي ينتج عنه ازدحام في المبنى، وزيادة في الحمولة التي قد تتسبب في حدوث انهيارات للمبنى بكامله أو جزء منه لاقدر الله.

لقد تبيّن من دراسة أرقام الجدول رقم (١٤) أن (١٣٩) مسكناً أو ما نسبته (١٢٪) من إجمالي عدد المباني المشمولة في هذه الدراسة قد استخدمت ممراتها في إسكان الحجاج، ويعد هذا في حد ذاته مخالفة صريحة لما نصت عليه ضوابط الإسكان في هذا الصدد، كما أنه ليس من المألوف أن يُسكن حجاج بيت الله الحرام في ممرات الدور والمنازل، علماً أنهم قد دفعوا أجوراً للسكن في غرف ذات مواصفات معيّنة لمن قام بتمثيلهم في استئجار المساكن التي هيئت أساساً لسكناهم خلال فترة الحج.

جدول رقم (١٤)
استخدام ممرات المباني في إسكان الحجاج

| م | هل استخدمت الممرات في المبنى؟ | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | استخدمت الممرات في المبنى | ١٣٩ | ١٢,١ |
| ٢ | لم تستخدم الممرات في المبنى | ١٠١٨ | ٨٧,٩ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ـ١٦ استخدام مطابخ المبنى في إسكان الحجاج :

لايجوز استخدام المطابخ في أي مبنى لإسكان الحجاج بها، لأنها لم تهيأ أصلاً لهذا الغرض، ومع كل ذلك وجد أن (١١١) مسكناً من مساكن الحجاج التي درست، قد استخدمت مطابخها في إسكان الحجاج، ويعد ذلك مخالفاً لما نصت عليه شروط وضوابط الإسكان، ويحتمل أن هذه المباني، هي من المباني التي لم يصرح لها من قبل لجنة الإسكان الرئيسية بأمانة العاصمة المقدسة ( انظر الجدول رقم ـ ١٥ ).

جدول رقم (١٥)
استخدام مطابخ المبنى في إسكان الحجاج

| م | هل استخدمت المطابخ في المبنى ؟ | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | استخدمت | ١١١ | ٩,٧ |
| ٢ | لم تستخدم | ١٠٤٦ | ٩٠,٣ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ـ١٧ استخدام سطوح المبنى في إيواء الحجاج :

أسفرت نتائج الدراسة الميدانية عن وجود (٥١) مبنى، أو ما يعادل (٤,٤٪) من إجمالي مساكن الحجاج التي شملتها الدراسة، قد استخدمت أسطحها في إسكان الحجاج، وهذا السلوك لايتفق مع نصوص ضوابط الإسكان، لأن أسطح المنازل غالباً غير مهيئة للسكن أصلاً، فهي مكشوفة، وغير مزودة بالخدمات ووسائل الصحة والسلامة الضرورية، كما أنه استخدامها يزيد في الحمولة على منشآت المبنى، وقد يتسبب عن ذلك بعض المخاطر، التي ينتج عنها كارثة لاقدر الله.

جدول رقم (١٦)
استخدام أسطح المباني في إسكان الحجاج

| م | هل استخدم سطح المبنى في إسكان الحجاج ؟ | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | استخدم | ٥١ | ٤,٤ |
| ٢ | لم يستخدم | ١١٠٦ | ٩٥,٤ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ـ١٨ الخدمات العامة الواجب توافرها في المبنى :

تم استعراض الشروط الواجد توافرها في مساكن الحجاج بمكة المكرمة في الفقرة الرابعة من هذا البحث، وسوف نناقش في هذه الفقرة أهم الخدماهت العامة الواجب توافرها في مباني الحجاج المصرح لها والمشمولة في هذه الدراسة، وذلك على النحو التالي:

### ٥ ـ ١٨ ـ ١ التكييف والمراوح:

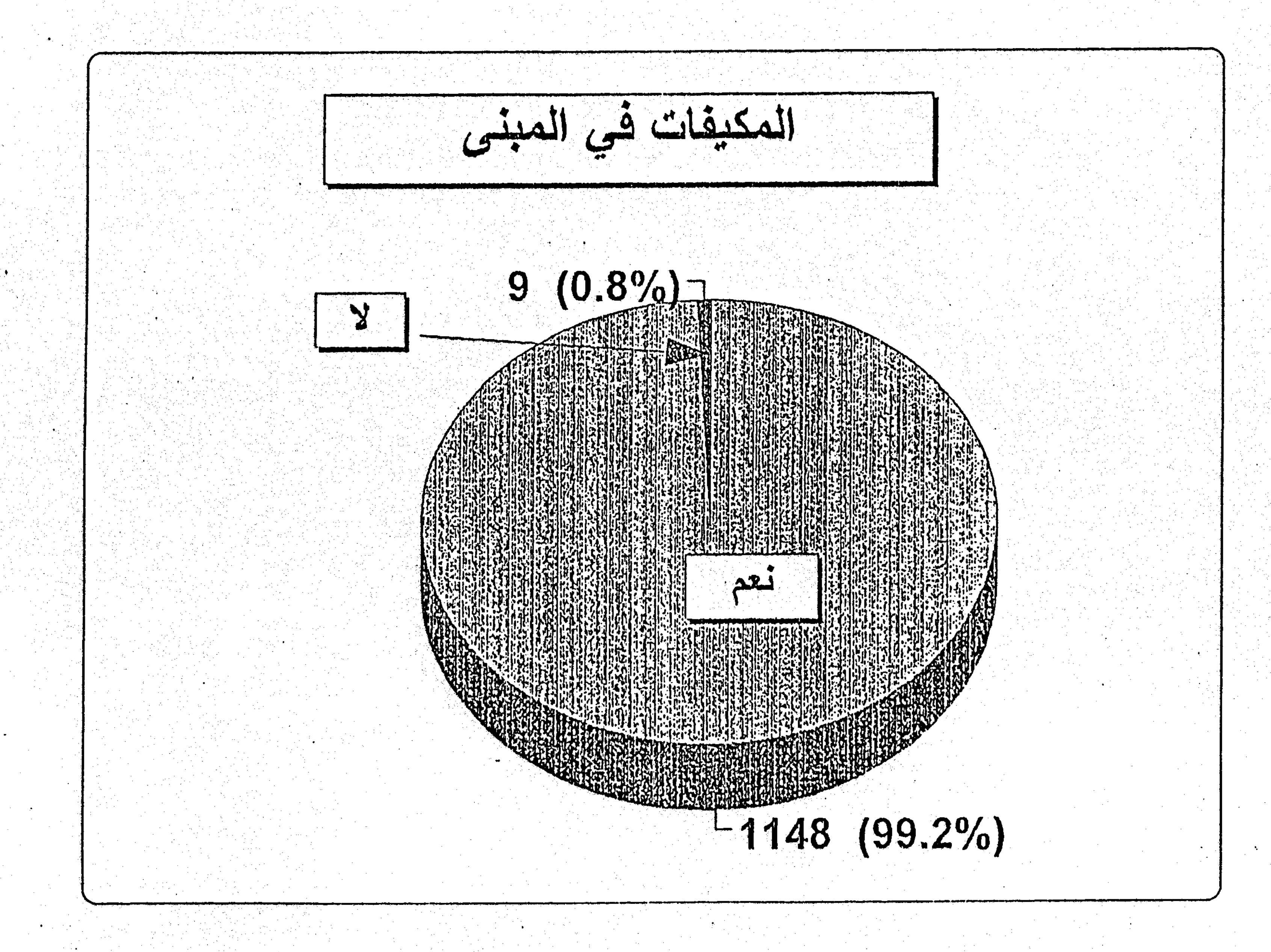
تنص شروط الإسكان على ضرورة توفير مكيف هواء في كل غرفة من غرف المباني المصرح بإسكان الحجاج بها، على أن يتناسب حجمه مع حجم الغرفة، وقد تبيَّن لنا من قراءة أرقام الجدول رقم (١٧) أن معظم مساكن الحجاج التي قام فريق البحث بمعاينتها على الطبيعة خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ، والتي بلغ عددها الإجمالي (١١٤٧) مسكناً، أو ما يعادل (٩٩,٢٪) من إجمالي مساكن الحجاج التي شملتها الدراسة، يوجد بها مكيفات، ويستدل من ذلك على أن أصحاب الدور السالفة الذكر قد التزموا بشروط وضوابط الإسكان، كما أن ظروف المناخ الصحراوي الجاف لمكة المكرمة، تحتم على الملاك تركيب مكيفات هواء الواحدات السكنية التي هيئت لإيواء الحجاج، خاصة وأن معظمهم قدموا من بلدان تتميز بمناخ رطب وبارد، يختلف في خصائصه عن مناخ المملكة العربية السعودية على وجه العموم، ومناخ مكة المكرمة والمشاعر المقدسة على وجه الخصوص ( انظر الشكل رقم ـ ٨ ).

جدول رقم (١٧)
استخدام أسطح المباني في إسكان الحجاج

| م | وجود مكيف في كل غرفة | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | يوجد مكيف في كل غرفة | ١١٤٨ | ٩٩,٢ |
| ٢ | لايوجد مكيف في كل غرفة | ٩ | ٠٠,٨ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

شكل رقم (٨)



وفي محاولة لمعرفة ما إذا كانت مكيفات الهواء تعمل بصورة جيدة، وجد عن طريق الملاحظة الشخصية والزيارات الميدانية أن المكيفات تعمل بصورة جيدة في (١٠٧٥) مسكناً من مساكن الحجاج التي تم دراستها، بالنسبة للمباني التي وجد أن مكيفات الهواء بها لاتعمل إلا أحياناً، فإن عددها لم يتجاوز (٧٠) مسكناً، كما تبيَّن أن (٧) مباني فقد لاتعمل بها مكيفات الهواء مطلقاً.

وعندما نمعن النظر في الأرقام الواردة في الجدول رقم (١٨)، فإن وجود (٧٧) مبنى بدون تكييف جيد، يعد في حذات ذاته مخالفة من أصحاب الدور والمؤجرين لضوابط الإسكان، ولايستبعد أن تكون هذه المساكن من تلك التي لايوجد لها تصاريح من لجنة الإسكان الرئيسية بمكة المكرمة.

جدول رقم (١٨)
حالة المكيفات بغرف المباني

| م | حالة المكيفات | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | تعمل باستمرار | ١٠٨٠ | ٩٣,٧ |
| ٢ | تعمل أحياناً | ٧٠ | ٦,١ |
| ٣ | لاتعمل أبداً | ٠٧ | ٠,٢ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ١٨ ـ ٢ توفر الماء بالمبنى:

يعد الماء أحد العناصر الرئيسية اللازمة لحياة الإنسان، وبدونه تتعذر الحياة، وهو

لايقدر بثمن، وتنص مواد اللائحة التنفيذية الخاصة بضوابط إسكان الحجاج في العاصمة المقدسة، والمشاعر المقدسة، على وجوب توفره في مساكن الحجاج بالكميات الكافية، والنوعيات الجيدة، وقد أنفقت حكومة المملكة العربية السعودية مليارات الريالات من أجل توفير المياه بكميات كافية ونوعيات ممتازة لحجاج بيت الله الحرام في مكة المكرمة والمشاعر المقدسة، وعند القيام بتطبيق هذه الدراسة وجد أن الماء متوفر بكميات كافية في معظم مساكن الحجاج التي شملها المسح والبالغ عددها (١١٥٠) مسكناً، أو ما نسبته (٩٩,٤٪) من إجمالي عدد المباني المشمولة بالدراسة ( الجدول رقم - ١٩ و الشكل رقم - ٩ ).

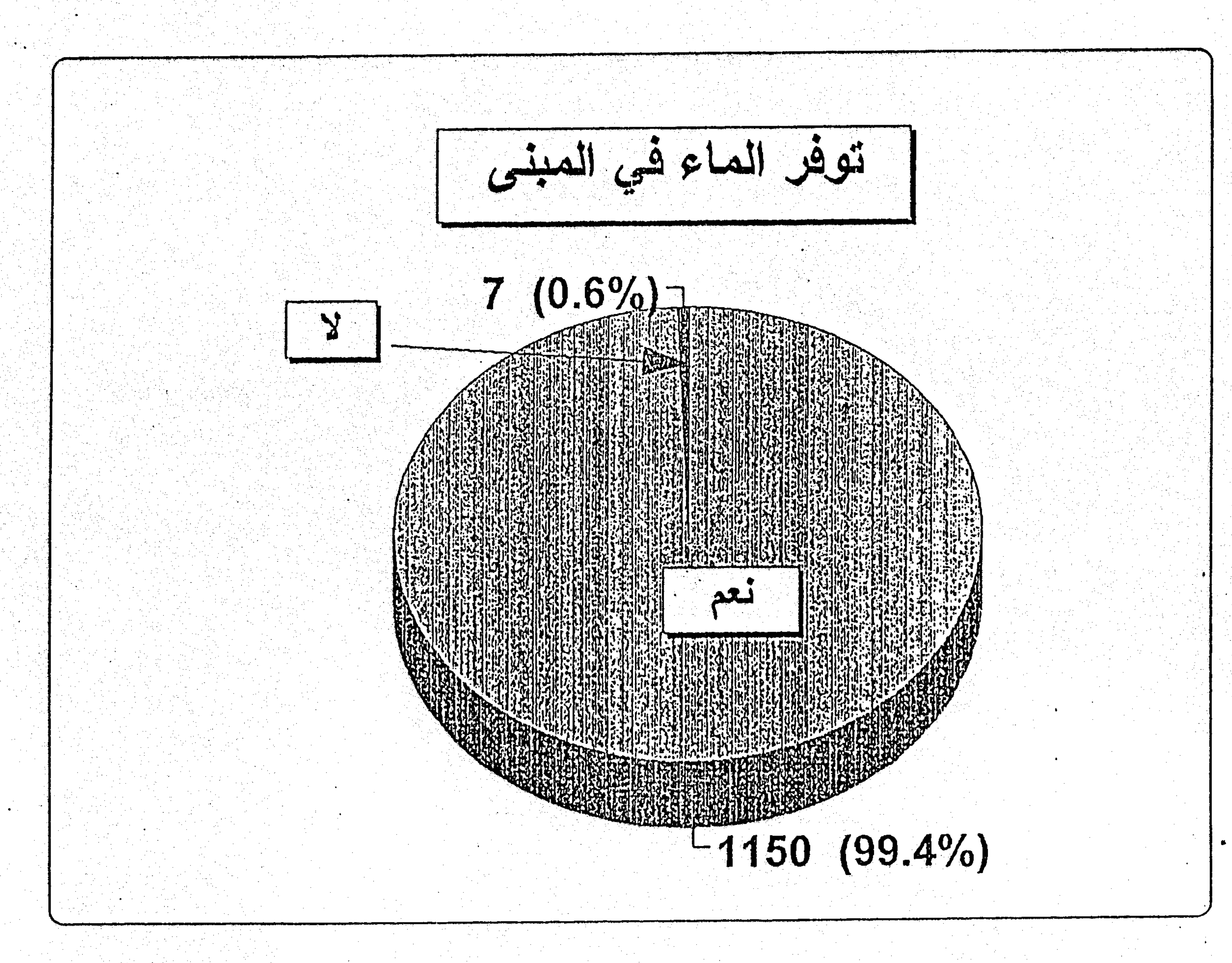
جدول رقم (١٩)
توفر الماء بالمباني

| م | توفر الماء بالمبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | الماء متوفر بالمبنى | ١١٥٠ | ٩٩,٤ |
| ٢ | الماء غير متوفر بالمبنى | ٧ | ٠,٦ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

وعن مدى توفر الماء في المبنى، اتضح أنه متوفر بصورة دائمة في (٨٧٣) مسكناً، أو ما نسبته (٧٥,٩٪) من إجمالي المباني التي احتوتها هذه الدراسة، وينقطع أحياناً عن (٢٦١) مسكناً، أو ما يساوي (٢٢,٧٪) من إجمالي عدد المساكن التي درست، وينقطع معظم الأوقات عن (٢٣) مبنى من المباني التي قام فريق البحث بمعاينتها وتفقد الخدمات العامة بها، وقد يعزى انقطاع الماء عن المباني السالفة الذكر لعدة أسباب منها عدم وجود شبكة للماء، وصغر خزان الماء الأرضي، وتعطل الدينمو، وعدم وجود صيانة

الشكل رقم (٩)



عاجلة له، ووقوع المبنى في مكان يصعب على وايتات الماء الوصول إليه، وخاصة في أيام الحج ( انظر الجدول رقم ـ ٢٠ ).

جدول رقم ( ٢٠ )
مدى توفر الماء في المبنى

| م | مدى توفر الماء في المبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | متوفر بصورة دائمة | ٨٧٣ | ٧٥,٥ |
| ٢ | ينقطع أحياناً | ٢٦١ | ٢٢,٦ |
| ٣ | ينقطع معظم الأوقات | ٢٣ | ١,٩ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

ووجد لدى الاستفسار عن أهم مصادر إمداد المبنى بالماء أن المباني التي شملتها الدراسة تعتمد على ثلاثة مصادر رئيسية هي: الشبكة العامة للمياه، والوايتات، والشبكة والوايتات معاً ( جدول رقم ـ ٢١ ).

جدول رقم (٢١)
مصادر إمداد المبنى بالماء

| م | مصدر إمداد المبنى بالماء | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | شبكة المياه العامة | ٣٤٧ | ٣٠,٠ |
| ٢ | الوايتات فقط | ٢٣٩ | ٢١,٠ |
| ٣ | الشبكة والوايتات | ٥٧١ | ٤٩,٠ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

### ٥ ـ ١٨ ـ ٣ برادات الماء:

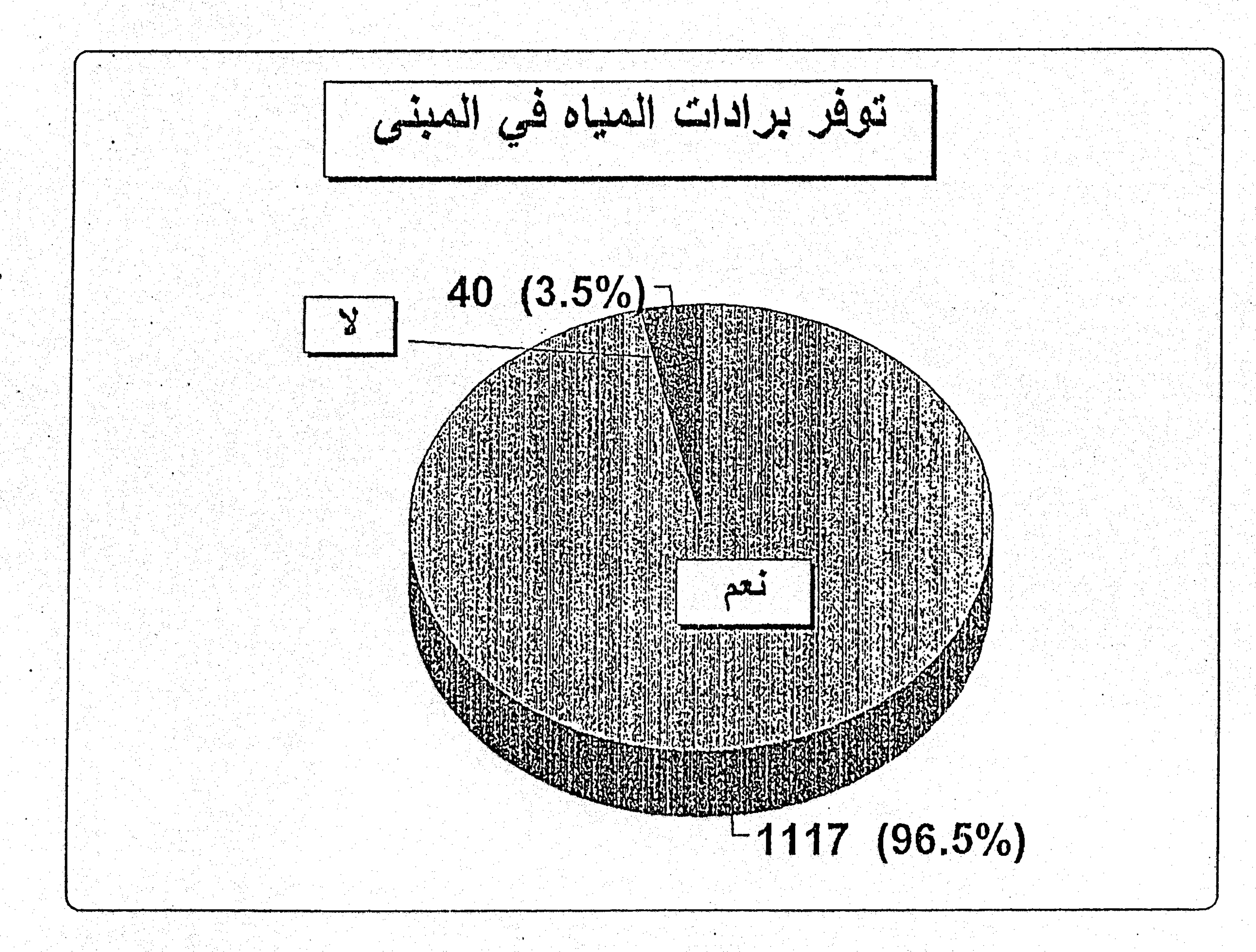
تنص الفقرة الرابعة من الشروط الواجب توفرها في مساكن الحجاج على أنه يجب على مالك المبنى أو وكيله الشرعي أو المؤجر تأمين برادات مياه كهربائية بمعدل برادة واحدة لكل دور، وإذا زاد عدد الشقق في كل دور عن أربع شقق فيزاد عدد البرادات مع تأمين أكواب ورقية عن كل برادة. وقد أسفرت نتائج هذه الدراسة عن توفر برادات كهربائية للماء في (١١١٧) مبنى، أو ما يعادل (٩٦,٥٪) من إجمالي عدد المباني المدروسة، أما المباني التي لم تتوفر بها برادات الماء فكان عددها (٤٠) مسكناً، أو ما نسبته (٣,٥٪) من إجمالي عدد المباني التي تم معاينتها أثناء القيام بالدراسة الحقلية ( انظر الجدول رقم ـ ٢٢ ) و ( الشكل رقم ـ ١٠ ).

جدول رقم (٢٢)
توفر برادات الماء الكهربائية بالمبنى

| م | توفر الماء بالمبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | برادات الماء متوفرة | ١١١٧ | ٩٦,٥ |
| ٢ | برادات الماء غير متوفرة | ٤٠ | ٣,٥ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

الشكل رقم (١٠)



ووجد عند الاستفسار عن حالة برادات المياه الكهربائية أنها جميعاً عاملة في حوالي (١٠٧٦)، وبعضها لايعمل في (٨٠) مسكناً، وجميعها لاتعمل في مبنى واحد فقط، ويمكن تعليل عدم عمل بعض برادات الماء في بعض المباني بتدني مستوى صيانة البرادات، أو عدم وجود صيانة لها على الإطلاق ( انظر الجدول رقم - ٢٣ ).

جدول رقم (٢٣)
حالة برادات الماء الكهربائية بالمبنى

| م | حالة برادة الماء بالمبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | جميعها عاملة | ١٠٧٦ | ٩٢,٧ |
| ٢ | بعضها لايعمل | ٨٠ | ٧,٢ |
| ٣ | لاتعمل جميعاً | ١ | ٠,١ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

وفي محاولة لمعرفة عدد برادات الماء الكهربائية في كل مبنى، وجد أن معظم المباني التي شملتها هذه الدراسة ( ٨٥٦ مبنى ) يوجد بها برادة ماء واحدة لكل دور، وهذا يتفق مع الشروط الواجب توافرها في مساكن الحجاج، كما تبيَّن لفريق البحث أنه يوجد (٧٩) مبنى تحتوي على براداتين للماء في كل دور، ووجدت ثلاث برادات ماء في كل دور لحوالي (٤٠) منزلاً، وبرادة ماء واحدة للمبنى بكامله في نحو (٩٣) مسكناً، ووجد حوالي (٥٢) مبنى يحتوي على كل واحد منها على برادتين للماء فقط، ويعد ذلك من المخالفات لشروط إسكان الحجاج ( انظر جدول رقم - ٢٤ ).

جدول رقم (٢٣)
حالة برادات الماء الكهربائية بالمبنى

| م | حالة برادة الماء بالمبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | يوجد برادة واحدة في كل دور | ٨٩٣ | ٧٦,٤ |
| ٢ | يوجد برادتان للماء في كل دور | ٧٩ | ٧,١ |
| ٣ | يوجد ثلاث برادات للماء في كل دور | ٤٠ | ٣,٦ |
| ٤ | يوجد برادة ماء واحدة للمبنى الواحد بكامله | ٩٣ | ٨,٣ |
| ٥ | يوجد برادتان للماء في المبنى الواحد بكامله | ٥٢ | ٤,٦ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ١٨ ـ ٤ فراش غرف المبنى:

يعد توفر الفراش في مساكن الحجاج من الخدمات العامة التي يجب على الملاك أو المؤجرين أو الحجاج أو من يمثلهم من بعثات أو هيئات أو شركات توفيرها في المبنى وذلك حسب العقد المتفق عليه. وقد تبيّن عند القيام بتطبيق هذه الدراسة أن الفراش متوفر في (١١٤٤) مبنى من المباني التي قام فريق البحث بمعاينتها في الحقل، ولم يتوفر في (١٣) مبنى، ويعتقد الباحث بأن توفر الفراش بنسبة (٩٩٪) في مساكن الحجاج يعد مؤشراً جيداً لتطبيق ضوابط وشروط الإسكان ( انظر الجدو رقم ـ ٢٥ ) و ( الشكل رقم ـ ١١ ).

جدول رقم (٢٥)
مدى توفر الفراش في غرف المبنى

| م | مدى توفر الفراش في غرف المبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | الفراش متوفر في غرف المبنى | ١١٤٤ | ٩٨,٩ |
| ٢ | الفراش غير متوفر في غرف المبنى | ١٣ | ١,١ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

وتبيّن أيضاً لدى الكشف على مساكن الحجاج التي احتوتها عيّنة الدراسة من قبل فريق البحث أن أنواع الفرش التي كانت مستخدمة في الغرف هي الموكيت، والبساط الأرضي، والسجاد، والطراريح، والمخدات، وقد جاءت نتائج التحليل الإحصائي لهذا المتغير على النحو الوارد في الجدول رقم (٢٦).

وتقصيت حالة الفراش المستخدم في مساكن الحجاج التي قام فريق العمل بمعاينتها فوجد أنه كان نظيفاً وجيداً في غرف (٧٥٦) مسكناً، وجيداً ولكنه غير نظيف في غرف

الشكل رقم (١١)

توفر الفراش في المبنى

لا

13 (1.1%)

نعم

1144 (98.9%)

جدول رقم (٢٦)
نوع الفراش المستخدم في غرف المباني

| م | نوع الفراش | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | بساط أرضي فقط | ٢١٢ | ١٨,٤ |
| ٢ | موكيت | ٦٩٩ | ٦٠,٤ |
| ٣ | سجاد | ١٥٩ | ١٣,٧ |
| ٤ | طراريح ومخدات وأنواع أخرى | ٨٧ | ٧,٥ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

(١٩٨) مسكناً، ورديء ولكنه نظيف في غرف (٧٤) مبنى، ورديء وغير نظيف في غرف (٢٩) منزلاً، وإذا وضعنا ضوابط وشروط إسكان الحجاج نصب أعيننا فإن وجود الفراش في حالة رديئة بأكثر من (١٠٣) مسكناً من مساكن الحجاج التي شملتها الدراسة الميدانية يعد مخالفة صريحة لتلك الضوابط والشروط (انظر الجدول رقم - ٢٧).

جدول رقم (٢٧)
حالة الفراش بغرف مساكن الحجاج

| م | حالة الفراش | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | الفراش جيد ونظيف | ٨٥٦ | ٧٣,٨ |
| ٢ | الفراش جيد ولكنه غير نظيف | ١٩٨ | ١٧,٢ |
| ٣ | الفراش رديء ولكنه نظيف | ٧٤ | ٦,٥ |
| ٤ | الفراش رديء وغير نظيف | ٢٩ | ٢,٥ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ١٨ ـ ٥ براميل المخلفات:

تنص الفقرة السادسة من الاشتراطات الواجب توافرها في مساكن الحجاج على وجوب توفير حاويات للقمامة بالعدد الكامي بمعدل حاوية صغيرة بلاستيك لكل غرفة، وحاوية أخرى كبيرة بغطاء لكل شقة مع توفير أكياس نفايات بلاستيك. الجدير بالذكر أن حاويات المخلفات على اختلاف أنواعها وجدت متوفرة في معظم المباني التي شملها المسح الميداني، ولم توجد في (٣٨) مسكناً، مما يعد مخالفة صريحة لضوابط وشروط إسكان الحجاج ( انظر الجدول رقم ـ ٢٨ ) و ( الشكل رقم ـ ١٢ ).

جدول رقم (٢٨)
مدى توفر حاويات النفايات بالمبنى

| م | مدى توفر حاويات النفايات بالمبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | متوفرة | ١١١٨ | ٩٦,٦ |
| ٢ | غير متوفرة | ٣٩ | ٣,٤ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

الشكل رقم (١٢)

توفر براميل المخلفات في المبنى

لا — 39 (3.4%)

نعم — 1118 (96.6%)

وتبيّن للباحث من قراءة أرقام الجدول رقم (٢٩) أن براميل النفايات كانت متوفرة بالعدد الكافي في معظم مساكن الحجاج التي اختيرت ضمن عيّنة الدراسة، ولم تتوفر مطلقاً في (٣٩) منزلاً، مما يتعارض مع ضوابط وشروط إسكان الحجاج، ويتوقع أن المباني التي لم تتوفر بها براميل مخلفات المباني، هي من المساكن غير المصرح لها من قبل لجنة الإسكان العليا بأمانة العاصمة المقدسة.

جدول رقم (٢٩)
عدد حاويات النفايات بالمبنى

| م | عدد حاويات النفايات بالمنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | حاوية واحدة لكل شقة | ٨٥٠ | ٧٣,٥ |
| ٢ | حاوية واحدة لكل دور | ٢٢٨ | ١٩,٧ |
| ٣ | حاوية واحدة للمبنى بكامله | ٤٠ | ٣,٤ |
| ٤ | لايوجد حاوية على الإطلاق | ٣٩ | ٣,٤ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ١٨ ـ ٦ مستوى النظافة بالمبنى:

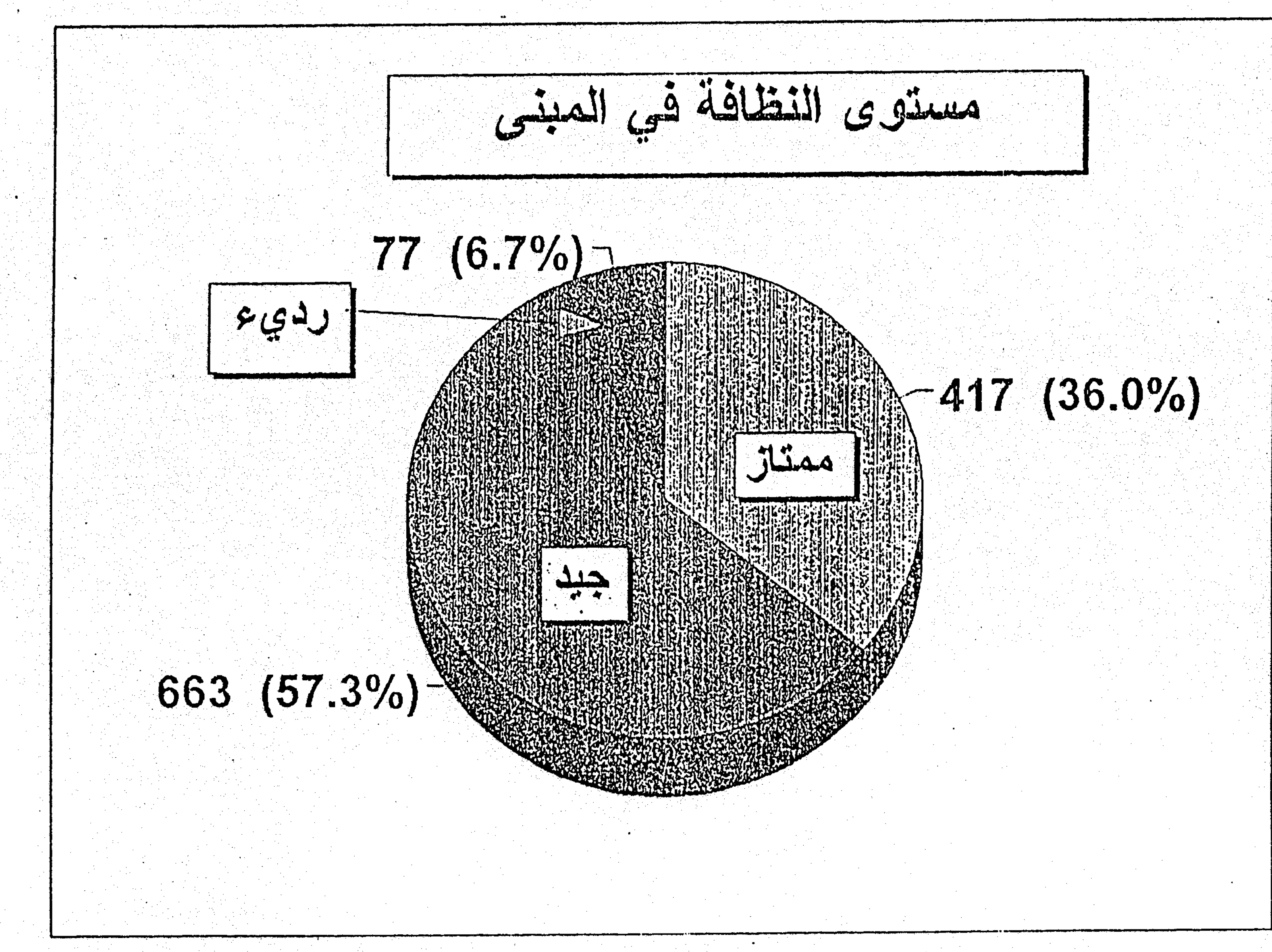
تعد نظافة المبنى المهيأ لإسكان الحجاج من مسؤوليات المالك أو وكيله الشرعي أو المؤجر مالم ينص العقد على غير ذلك، كأن يبد المالك أو المؤجر عدم استطاعته القيام بها، فتكون مسؤوليتها مناطة بالحجاج أو من يمثله من بعثات أو شركات سياحية أو هيئات أو غير ذلك، وقد تبيّن لفريق العمل أن مستوى النظافة بصفة عامة جيد في معظم مساكن الحجاج التي شملتها الدراسة الميدانية، كما وجد أن مستوى النظافة رديء في (٧٧) مسكناً من مساكن الحجاج التي خضعت للمعاينة من قبل فريق البحث ( انظر الجدول رقم ـ ٣٠ ) و ( الشكل رقم ـ ١٣ ).

جدول رقم ( ٣٠ )
مستوى النظافة العامة بالمبنى

| م | مستوى النظافة بالمبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | ممتاز | ٤١٨ | ٣٦,٠ |
| ٢ | جيد | ٦٦٢ | ٥٧,٣ |
| ٣ | رديء | ٧٧ | ٦,٧ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

الشكل رقم (١٣)



## ٥ ـ ١٨ ـ ٧ دورات المياه والمغاسل والدشات:

يجب أن تكون الحمامات صحية جيدة التهوية نظيفة على مدار الأربع والعشرين ساعة، وأن يكون بها سيفونات صالحة للعمل، ومراوح شفط للرائحة، كما يجب أن تكون المغاسل عاملة ونظيفة، وقد تبيّن لفريق البحث أثناء القيام بالدراسة الحقلية أن دورات المياه والمغاسل والدشات متوفرة بالأعداد الكافية ونظيفة في معظم المباني التي شملها المسح الميداني، وغير متوفرة في بعض الشقق ( جدول رقم ـ ٣١ ).

جدول رقم (٣١)
مدى توفر دورات المياه والمغاسل والدشات في شقق المبنى

| م | مدى توفر الحمامات والمغاسل والدشات | الحمامات | | المغاسل والدشات | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | عدد المباني | النسبة المئوية | عدد المباني | النسبة المئوية |
| ١ | متوفرة في كل شقة | ١١٣٨ | ٩٨,٣ | ١٠٩٥ | ٩٤,٥ |
| ٢ | غير متوفرة في بعض الشقق | ٢٠ | ١,٧ | ٦٢ | ٥,٥ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

***المصدر:** الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ١٨ ـ ٨ حراسة المبنى:

نصت ضوابط الإسكان على ضرورة وجود الحراسة في المباني التي خصصت لسكن الحجاج لم يبد المالك أو المؤجر عدم استطاعته القيام بها عند العقد فتنقل مسؤوليتها إلى الحجاج أو من يمثلهم، وقد تبيّن لفريق البحث أثناء قيامه بمعاينة مساكن الحجاج أن معظم المباني يوجد بها حراسة جيدة باستمرار، بالنسبة للمباني التي كانت الحراسة غير

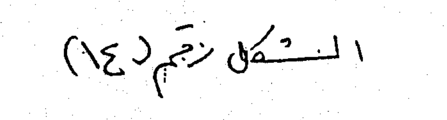
متوفرة فيها معظم الأوقات وباستمرار، فقد تجاوز عددها (١٠١) منزلاً، وهو عدد ليس بالقليل، ويعد غياب الحارس من المبنى أحد العوامل التي تعرض الحجاج وأمتعتهم لبعض المشكلات كالسرقة ونحوها ( جدول رقم ـ ٣٢ ) و ( الشكل رقم ـ ١٤ ).

جدول رقم (٣٢)
مدى توفر الحراسة بالمبنى

| م | الحراسة بالمبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | الحراسة موجودة باستمرار | ١٠٥٥ | ٩١,٢ |
| ٢ | الحراسة غير موجودة معظم الأوقات | ٥٨ | ٥,٠ |
| ٣ | الحراسة غير موجودة مطلقاً | ٤٤ | ٣,٨ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

الشكل رقم (١٤)




وجود الحراسة في المبنى
44 (3.8%)
58 (5.0%)
غير موجودة تماما
غير موجودة في معظم الأوقات
موجودة
1055 (91.2%)

## ٥ ـ ١٨ ـ ٩ المطابخ في المبنى:

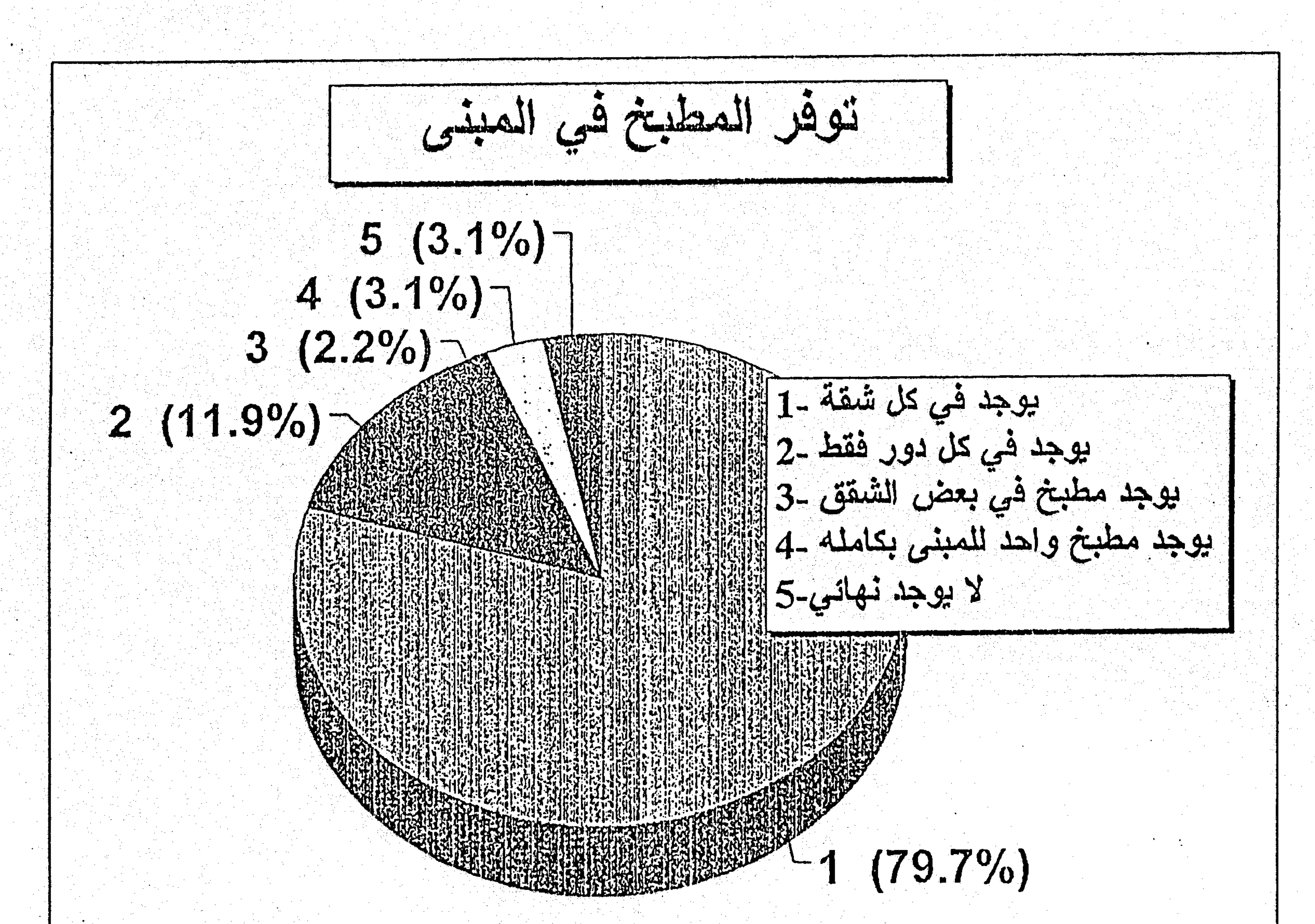
يشترط أن يكون بكل شقة من شقق المبنى مطبخ نظيف على مدار الأربع والعشرين ساعة، وأن يكون به حوض غسيل ومروحة شفط، وأن لايكون به مواسير صرف يظهر منها أي تسرب لمياه الغسيل وغيرها. وقد أسفرت نتائج الدراسة الحقلية عن وجود مطابخ في أكثر من (١١٢٢) مسكناً من مساكن الحجاج التي قام فريق البحث بزيارتها وتفقد الخدمات والمرافق العامة بها، وافتقد حوالي (٤٤) مبنى لهذا المرفق، ومن المتوقع في مثل هذه الحالة أن الحجاج يأكلون في المطاعم العامة، أو أن الطعام يصنع لهم خارج المبنى ومن ثم يحضر إليهم في أماكن إقامتهم ( جدول رقم ـ ٣٣ ) و ( الشكل رقم ـ ١٥ ).

جدول رقم (٣٣)
مدى توفر المطابخ بشقق المبنى

| م | مدى توفر المطابخ بشقق المبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | يوجد مطبخ واحد في كل شقة | ٩٢٥ | ٧٩,٧ |
| ٢ | يوجد مطبخ واحد في كل دور | ١٣٦ | ١١,٩ |
| ٣ | يوجد مطبخ في بعض الشقق | ٢٥ | ٢,٢ |
| ٤ | يوجد مطبخ واحد للمبنى بكامله | ٣٦ | ٣,١ |
| ٥ | لا يوجد مطبخ بالمبنى على الإطلاق | ٣٥ | ٣,١ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

الشكل رقم (١٥)


توفر المطبخ في المبنى
5 (3.1%)
4 (3.1%)
3 (2.2%)
2 (11.9%)
1 (79.7%)
1- يوجد في كل شقة
2- يوجد في كل دور فقط
3- يوجد مطبخ في بعض الشقق
4- يوجد مطبخ واحد للمبنى بكامله
5- لا يوجد نهائي

### ٥ ـ ١٨ ـ ١٠ وجود مصعد بالمبنى:

يشترط في المصعد أن يكون سليماً، وتتوفر به التهوية، ويتوقف عند منسوب كل دور من أدوار المبنى، ويوجد له عقد صيانة مع إحدى الشركات المتخصصة في صانة المصاعد. لقد تبيّن بعد تحليل المعلومات التي جمعت من الحقل عن مساكن الحجاج أن حوالي (٥٢٠) مبنى يوجد بها مصاعد بلغ عدد المباني العاطلة فيها المصاعد (١٠٥) مبنى، وهذا دليل قاطع على عدم وجود صيانة لها، كما وجد أن أحجام المصاعد في (٣٤٢) مبنى من المباني التي شملتها الدراسة الميدانية لاتتناسب مطلقاً مع أحجام المباني وأعداد الحجاج بها ( انظر الجدول رقم ـ ٣٤ ).

جدول رقم (٣٤)
خصائص المصعد بالمبنى

| م | حالة المصعد | عدد المباني | النسبة المئوية | حجم المصعد | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | عامل باستمرار | ٤١٥ | ٣٥,٩ | يتناسب مع حجم المبنى وعدد الحجاج | ٣٧٢ | ٣٢,٢ |
| ٢ | لايعمل مطلقاً | ١٠٥ | ٩,١ | لايتناسب مطلقاً | ١٤٨ | ١٢,٨ |
| ٣ | لايوجد مصعد | ٦٣٧ | ٥٥,٠ | لايوجد مصعد | ٦٣٧ | ٥٥,٠ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠ | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

### ٥ ـ ١٨ ـ ١١ صيانة المبنى:

يلزم أصحاب المباني المؤجرة على الحجاج بتوقيع عقود صيانة ونظافة مع مؤسسات متخصصة أو تخصيص عمّال بواقع عامل لكل خمسين حاجاً للقيام بنظافة المبنى

باستمرار، بالإضافة إلى سبّاك وكهربائي لكل عمارة تستوعب (٣٠٠) حاج فأكثر، مع توفير المطهرات والمبيدات اللازمة، وقد وجدت الصانة متوفرة وجيدة في معظم المباني التي عاينها وزارها فريق العمل أثناء تطبيق هذه الدراسة، وغير موجودة ورديئة في بعض المباني الأخرى ( انظر الجدول رقم ـ ٣٥ ) و ( الشكل رقم ـ ١٦ ).

جدول رقم (٣٥)
الصيانة ومستواها في مساكن الحجاج

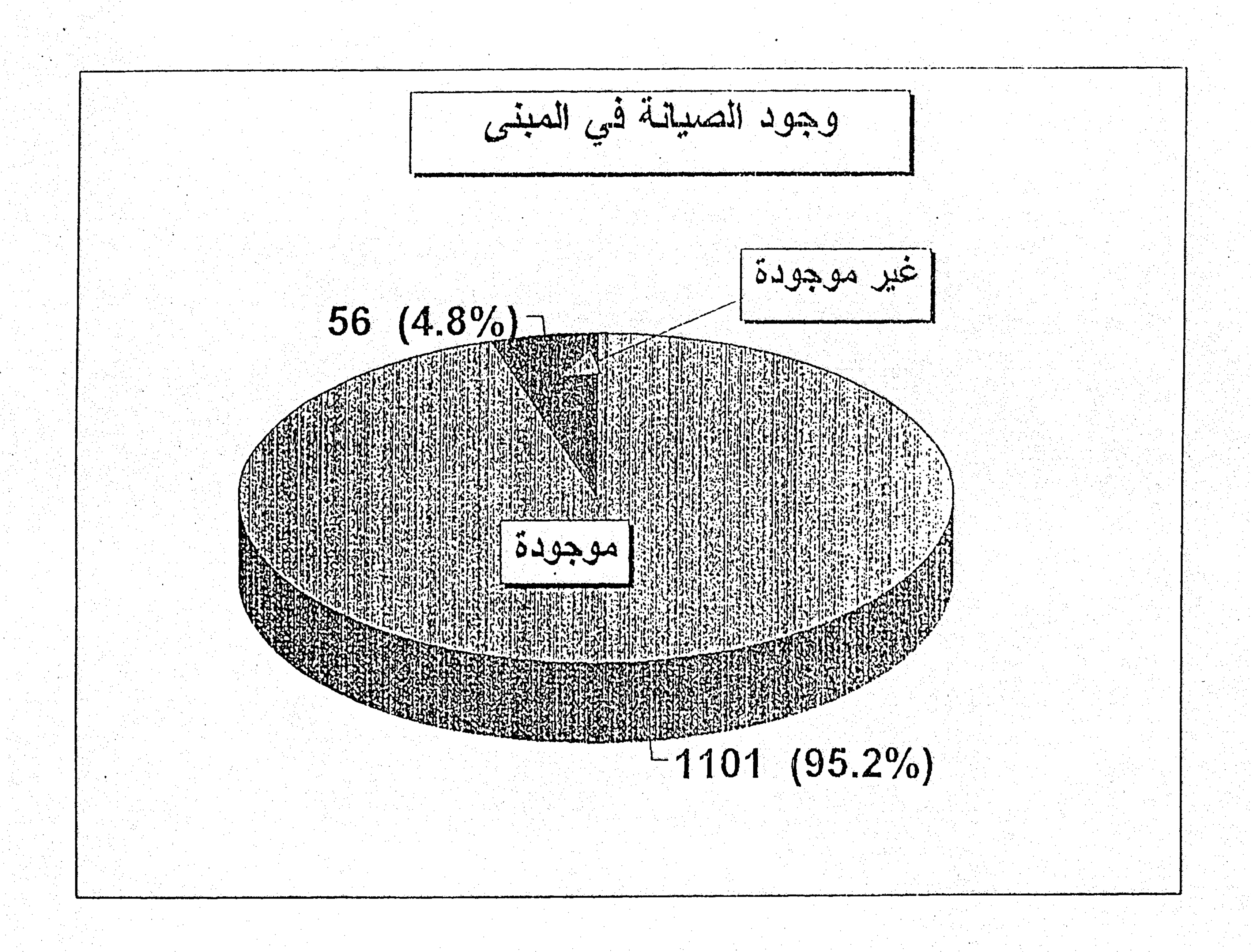
| م | الصيانة في المبنى | عدد المباني | النسبة المئوية | حجم المصعد | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | موجودة | ١١٠١ | ٩٥,٢ | ممتازة | ٣٧٢ | ٣٢,٢ |
| ٢ | غير موجودة | ٥٦ | ٤,٨ | جيدة | ١٤٨ | ١٢,٨ |
| ٣ | ـــــ | ـــــ | ـــــ | رديئة | ٦٣٧ | ٥٥,٠ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ١٨ ـ ١٢ المتابعة من قبل المكتب التنفيذي:

من مهام فرق الإسكان الميداني متابعة أعمال المراقبة خلال فترة الحج للتأكد من توفر وسائل السلامة والكهرباء والمياه والنظافة والمرافق الصحية طيلة مدة إقامة الحجاج بالمساكن المعدة لإيوائهم، وبالإضافة إلى ذلك يجب على المكاتب التنفيذية التابعة لمؤسسات الطوافة الأهلية والمشرفة على الحجاج متابعة ومراقبة المباني المؤجرة على الحجاج التابعة لها طوال فترة الحج، وقد لاحظ فريق البحث أن المتابعة مترفرة في حوالي

الشكل رقم (١٦)



(٨٩٠) مسكناً، ويعد مستواها جيداً في (٨٤٨) مبنى من المباني التي شملتها الدراسة الميدانية ( الجدول رقم ـ ٣٦ ) و ( الشكل رقم ١٧ ).

جدول رقم (٣٦)
المتابعة ومستواها من قبل المكتب التنفيذي

| م | المتابعة | عدد المباني | النسبة المئوية | مستوى المتابعة | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | متوفرة | ٨٩٠ | ٧٦,٩ | ممتازة | ٢٨٧ | ٣٢,٣ |
| ٢ | غير متوفرة | ٢٦٧ | ٢٣,١ | جيدة | ٥٦١ | ٦٣,٠ |
| ٣ | ـــــ | ـــــ | ـــــ | رديئة | ٤٢ | ٤,٧ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

الشكل رقم (١٧)


وجود المتابعة من قبل المكتب التنفيذي
267 (23.1%)
غير موجودة
موجودة
890 (76.9%)

## ٥ـ١٩ وسائل السلامة :

تشتمل وسائل السلامة في مباني الحجاج على طفايات الحريق، والتمديدات الكهربائية، والشبابيك، والإضاءة، وسلم الطوارىء، ووجود خزنة ( صندوق ) لحفظ مستلزمات الحجاج الثمينة وأوراقهم الرسمية، وفيما يلي سيتم استعراض كل من هذه الوسائل لمعرفة مدى توفرها في مساكن الحجاج التي هيئت لإيوائهم خلال موسم الحج:

### ٥ـ١٩ـ١ طفايات الحريق:

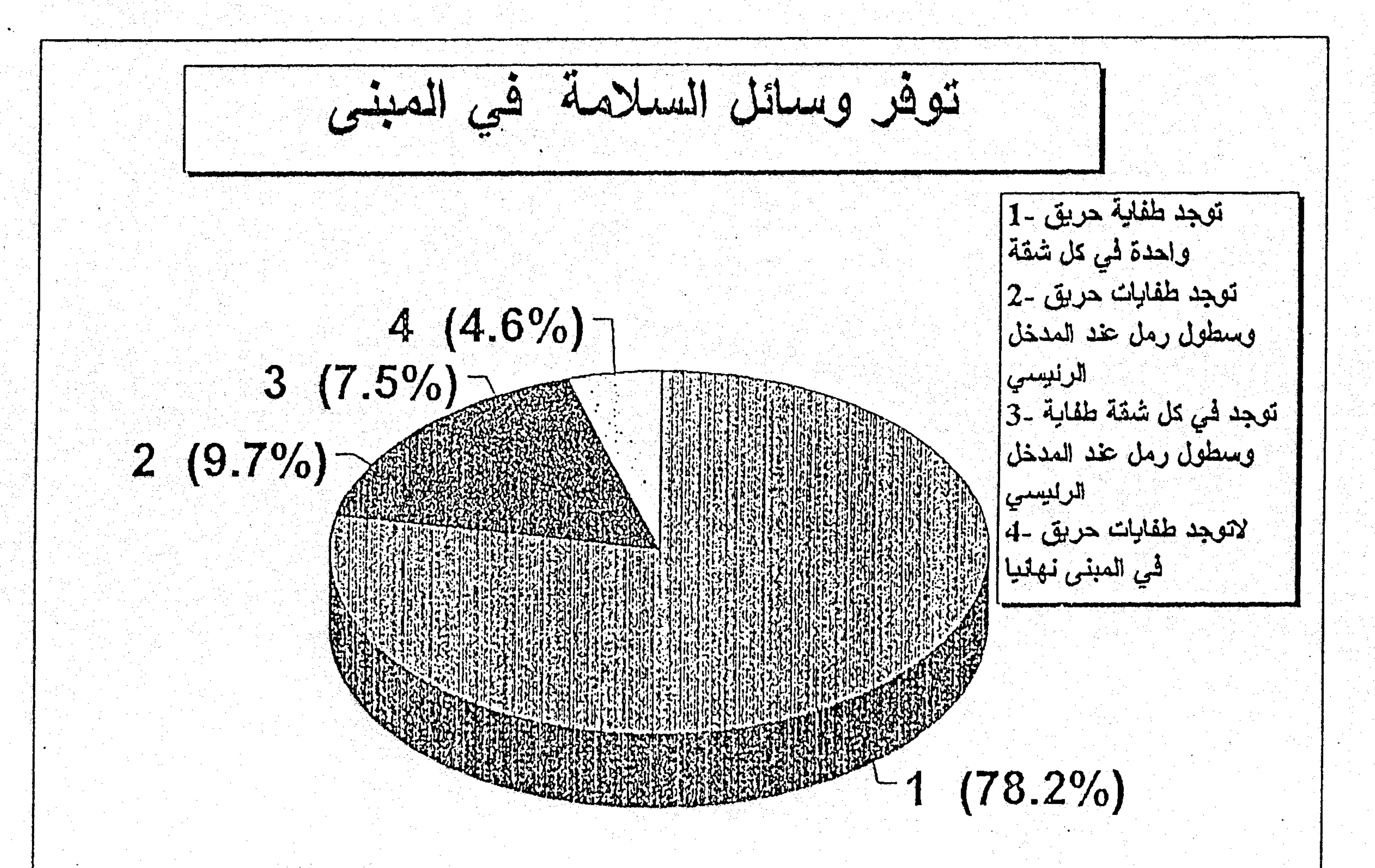
نصت ضوابط الإسكان على ضرورة توفير طفاية حريق واحدة لكل شقة مفردة سعة خمسة كيلوجرامات، وأخرى كبيرة سعة ثمانية كيلوجرامات عند مدخل العمارة، وقد جاءت نتائج الدراسة الحقلية على النحو التالي: تبين أن معظم مساكن الحجاج التي تمت معاينتها أثناء القيام بالمسح الميداني يوجد بها طفايات حريق على النحو الوارد في لائحة ضوابط إسكان الحجاج، بالنسبة للمباني التي لايوجد بها طفايات حريق نهائياً فلم يتجاوز عددها (٥٣) مبنى ( انظر الجدول رقم ـ ٣٧ ) و ( الشكل رقم ـ ١٨ ).

جدول رقم (٣٧)
مدى توفر وسائل السلامة بالمبنى « طفايات الحريق »

| م | مدى توفر وسائل السلامة « طفايات الحريق » | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | يوجد طفاية حريق واحدة في كل شقة | ٨٥٠ | ٧٣,٥ |
| ٢ | يوجد طفاية حريق واحدة وسطل رمل في مدخل المبنى | ٢٢٨ | ١٩,٧ |
| ٣ | يوجد طفاية حريق في كل شقة وطفاية حريق في مدخل المباني | ٤٠ | ٣,٤ |
| ٤ | لايوجد طفايات حريق في المبنى على الإطلاق | ٣٩ | ٣,٤ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

الشكل رقم (٦٨)


توفر وسائل السلامة في المبنى
1- توجد طفاية حريق واحدة في كل شقة
2- توجد طفايات حريق وسطول رمل عند المدخل الرئيسي
3- توجد في كل شقة طفاية وسطول رمل عند المدخل الرئيسي
4- لاتوجد طفايات حريق في المبنى نهائيا
1 (78.2%)
2 (9.7%)
3 (7.5%)
4 (4.6%)

## ٥ ـ ١٩ ـ ٢ التمديدات الكهربائية:

يشترط في التمديدات الكهربائية أن تكون داخل مواسير عازلة ضماناً للسلامة، وقد أوضحت الدراسة الميدانية أن التمديدات الكهربائية في معظم مساكن الحجاج التي شملها المسح الميداني كانت معزولة داخل مواسير، وهذا يدل على أن ضوابط وشروط الإسكان قد عمل بها، كما أن جميع المباني الحديثة على اختلاف أنواعها، أصبح من الأمور المسلم بها وضع التمديدات الكهربائية داخل مواسير عازلة، الأمر الذي أدى إلى انخفاض نسبة المخاطر الناتجة عن التيار الكهربائي، بالنسبة لمباني الحجاج التي لم تلتزم بهذا الشرط، فلم يتجاوز عددها (٧٨) مسكناً ( الجدول رقم ـ ٣٨ ).

جدول رقم (٣٨)
وضع التمديدات الكهربائية داخل مواسير عازلة

| م | حالة التمديدات الكهربائية | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | التمديدات الكهربائية موجودة داخل مواسير عازلة | ١٠٧٩ | ٩٣,١ |
| ٢ | التمديدات الكهربائية غير موجودة داخل مواسير عازلة | ٧٨ | ٦,٩ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ١٩ ـ ٣ شبابيك المبنى:

يجب أن تطل غرف المبنى على شوارع أو مناور مفتوحة، وأن تكون نوافذها مغطاة بالسلك المانع لدخول الحشرات، لقد أكدت الدراسة الحقلية أن نوافذ غرف (٩٧٦) مسكناً

من مساكن الحجاج التي طبقت عليها الدراسة كانت مغطاة بالسلك المانع لدخول الحشرات، بينما وجدت نوافذ غرف (١٨١) مبنى من مباني إسكان الحجاج التي شملها المسح الميداني غير مغطاة بالسكل الواقع من دخول الحشرات، ويعد ذلك من أهم المخالفات لضوابط الإسكان، وقد جاءت نتائج ملاحظات العمل الحقلي على النحو الوارد في الجدول رقم رقم (٣٩).

جدول رقم (٣٥)
تغطية نوافذ غرف المبنى بسلك يمنع دخول الحشرات

| م | تغطية نوافذ المبنى بسلك يمنع دخول الحشرات | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | نوافذ الغرف مغطاة بسلك | ٩٧٦ | ٨٤,٢ |
| ٢ | نوافذ الغرف غير مغطاة بسلك | ١٨١ | ١٥,٨ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ١٩ ـ ٤ الإضاءة داخل المبنى:

يشترط في الإضاءة أن تكون كافية في جميع أجزاء المبنى، وقد وجدت كافية فعلاً في (١٠٧١) مسكناً، أو ما يساوي (٩٢,٥٪) من إجمالي مساكن الحجاج التي قام فريق البحث بمعاينتها أثناء القيام بالدراسة الحقلية، وغير كافية في (٨٦) مسكناً من مساكن الحجاج التي درست، الأمر الذي يجعل ذلك من المخالفات الصريحة لضوابط وشروط إسكان الحجاج ( انظر الجدول رقم ـ ٤٠ ) و ( الشكلين رقم ـ ١٨ ، ١٩ ).

جدول رقم ( ٤٠ )
الإضاءة داخل المبنى

| م | حالة الإضاءة داخل المبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | كافية في جميع أجزاء المبنى | ١٠٧١ | ٩٢,٥ |
| ٢ | غير كافية في جميع أجزاء المبنى | ٨٦ | ٧,٥ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ١٩ ـ ٥ سلم الطوارىء:

يجب أن تتوفر في مساكن الحجاج سلالم للطواريء، وأن تكون مطابقة للمواصفات الفنية التي نصت عليها لائحة ضوابط وشروط الإسكان، إلا أنه وجد أن أكثر من نصف مساكن الحجاج التي قام فريق الدراسة الميدانية بمعاينتها لايوجد بها سلالم للطواريء، وهي ظاهرة سائدة في معظم المباني بمكة المكرمة، وكان من الواجب على الجهات المعنية كالدفاع المدني العمل على إلزام أصحاب الكبيرة بتوفير هذه الوسيلة في المبنى نظراً لأهميتها ( جدول رقم ـ ٤١ ).

جدول رقم (٤١)
مدى توفر سلم للطواريء في المبنى

| م | مدى توفر سلم الطواريء في المبنى | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | يوجد سلم للطواريء في المبنى | ٥٣٧ | ٤٤,١ |
| ٢ | لايوجد سلم للطواريء في المبنى | ٦٢٠ | ٥٥,٩ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ١٩ ـ ٦ وجود خزينة وسجل لدى المسؤول عن المبنى:

يجب على المسؤول عن سكن الحجاج إيجاد خزينة لحفظ أمتعة الحجاج الثمينة، وسجل تدون به أعداد الحجاج وجنسياتهم وتاريخ الدخول والمغادرة، ويكون ذلك في متناول المفتشين عند زيارتهم للمسكن للاطلاع عليه، لقد تبيَّن من نتائج الدراسة الحقلية أن معظم مساكن الحجاج لايوجد بها خزينة، كما أن حوالي نصفها لايوجد بها سجل مدوَّن به عدد الحجاج وجنسياتهم، وهاتان الوسيلتان تعدان مخالفتان كبيرتان لما نصت عليه ضوابط إسكان الحجاج ( انظر الجدول رقم ـ ٤٢ ) و ( الشكلين رقم ـ ١٩ ، ٢٠ ).

جدول رقم (٤٢)
وجود خزينة وسجل لدى المسؤول عن المبنى

| م | الخزينة | عدد المباني | النسبة المئوية | السجل | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | توجد | ٣٠٥ | ٢٦,٤ | يوجد | ٥٩٨ | ٥١,٧ |
| ٢ | لاتوجد | ٨٥٢ | ٧٣,٦ | لايوجد | ٥٥٩ | ٤٨,٣ |
| مجموع المباني | | ١١٥٧ | ٪١٠٠ | مجموع المباني | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

الشكل رقم (١٩)

وجود خزينة لدى مسؤول المبنى لحفظ الممتلكات الشخصية الثمينة

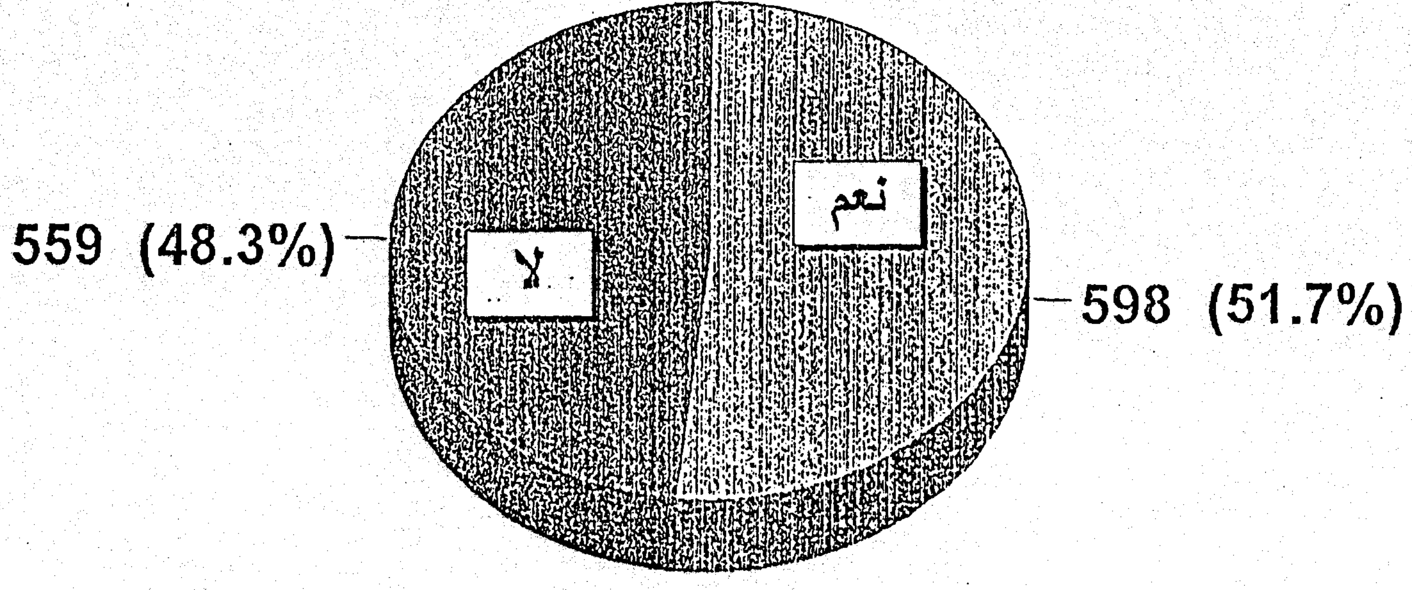
نعم

305 (26.4%)

لا

852 (73.6%)

الشكل رقم (٢٠)



وجود سجل للسكن المؤجر مدون به عدد الحجاج الساكنين في المبنى
نعم
لا
559 (48.3%)
598 (51.7%)

## ٥-٢٠ مرئيات الحجاج عن الإسكان :

طرحت على عيّنة م الحجاج الذين سكنوا في مساكن الحجاج التي شملتها هذه الدراسة بعض الأسئلة لمعرفة مرئياتهم وانطباعاتهم عن المساكن التي أقاموا بها خلال فترة الحج، وقد حللت المعطيات التي جمعت منهم، وجاءت نتائجها على النحو التالي:

### ٥ ـ ٢٠ ـ ١ مدة الانتظار في مكة قبل الوصول إلى السكن:

أفاد معظم الحجاج الذين استجوبوا في منازل إقامتهم بمكة المكرمة أنهم لم ينتظروا مدة طويلة في مكة المكرمة قبل أن ينتقلوا إلى المساكن التي استئجرت وهيئت لإقامتهم، أما الحجاج المستجوبون الذين يرون أنهم انتظروا كثيراً فكان عددهم حوالي (١٨٨) حاجاً، أو ما يعادل (١٧,١٪) من إجمالي الحجاج المستجوبين والبالغ عددهم (١١٥٧) حاجاً، ( انظر الجدول رقم ـ ٤٣ ).

جدول رقم (٤٣)
طول مدة انتظار الحجاج في مكة المكرمة قبل وصولهم إلى مساكنهم

| م | طول مدة الانتظار | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | مدة طويلة | ١٨٨ | ١٧,١ |
| ٢ | مدة قصيرة | ٩٦٩ | ٩٢,٩ |
| | مجموع الحجاج | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

وتتلخص أسباب انتظار الحجاج مدة طويلة في مكة المكرمة قبل أن يصلوا إلى مساكن إقامتهم في كل من الآتي:

١ ـ عدم وجود مندوب البعثة أو الشركة ( ٩٥ حاجاً ).

٢ ـ عدم استئجار السكن مسبقاً قبل وصول الحجاج ( ٤١ حاجاً ).

٣ ـ عدم معرفة مسؤول المكتب بموقع السكن ( ٤٠ حاجاً ).

٤ ـ إشغال المبنى بحجاج آخرين ( ٣٤ حاجاً ).

وقد جاءت مدة الانتظار على النحو الموضح في الجدول رقم (٤٤).

جدول رقم (٤٤)
مدة انتظار الحجاج في مكة المكرمة قبل الوصول إلى السكن

| م | مدة الانتظار | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | ساعة واحدة فقط | ٥٦ | ٤,٨ |
| ٢ | ساعتان فقط | ٣٨ | ٣,٣ |
| ٣ | ثلاث ساعات | ٢٩ | ٢,٥ |
| ٤ | أربع ساعات | ١٧ | ١,٥ |
| ٥ | خمس ساعات | ١٥ | ١,٣ |
| ٦ | أكثر من خمس ساعات | ٥٦ | ٤,٨ |
| | مجموع الحجاج الذين أفادوا بأنهم انتظروا كثيراً | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ٣٠ ـ ٣ أسباب اختيار الحجاج للسكن:

لم تحدد ضوابط الإسكان مكان السكن والمسافة التي تفصله عن الحرم الشريف، بل ترك ذلك للحجاج أو من يمثله من بعثات أو هيئات أو شركات سياحية وغير ذلك، وقد

حاول فريق البحث معرفة أسباب اختيار عيّنة من الحجاج لمساكنهم التي أقاموا فيها خلال فترة الحج فجاءت إجابتهم على النحو الموضح في الجدول رقم (٤٥)، وقد مثلت كارتوجرافياً في الشكل رقم (٢١).

جدول رقم (٤٥)
أسباب اختيار الحجاج لمساكن إقامتهم بمكة المكرمة

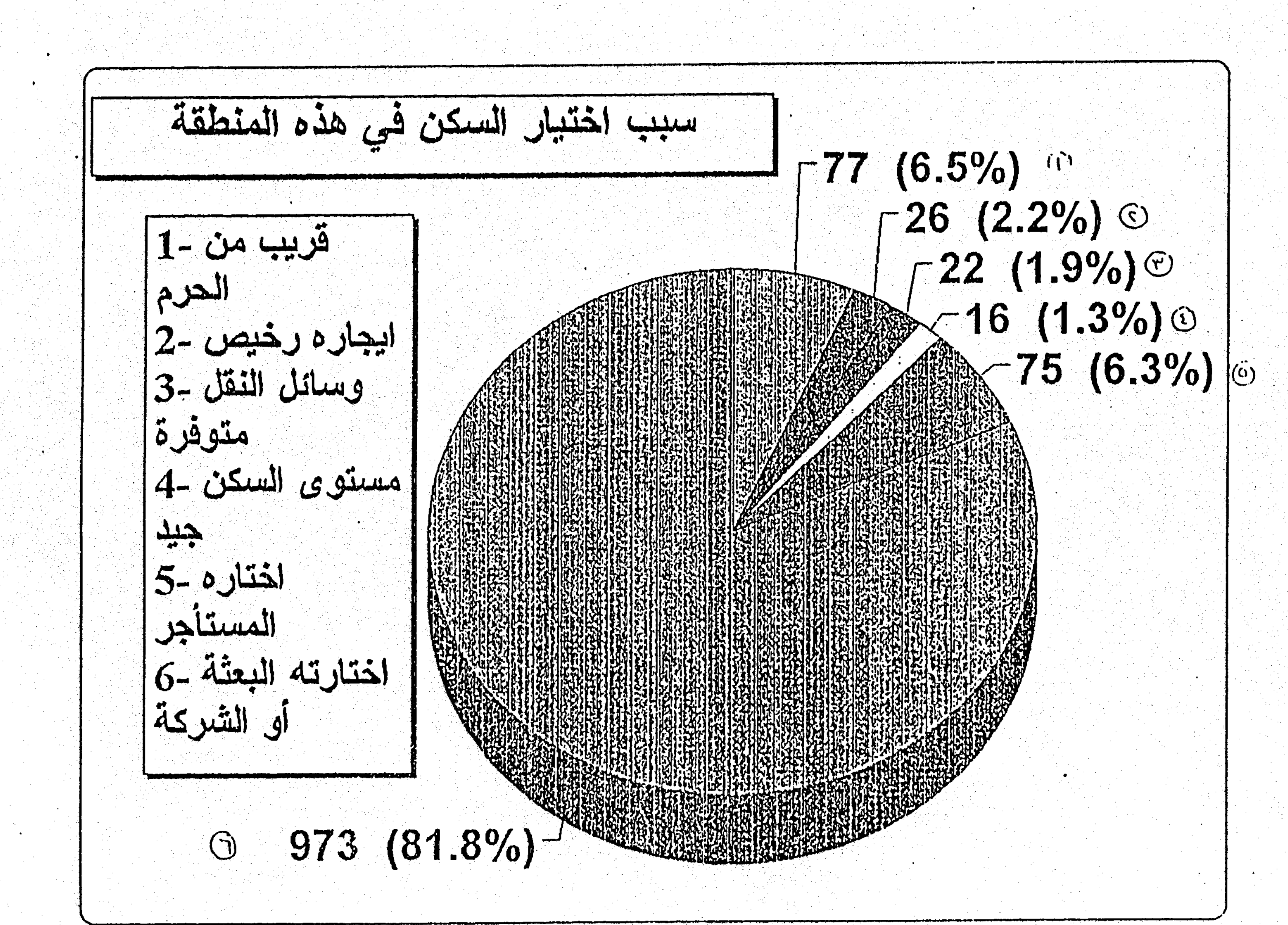
| م | أسباب الاختيار | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | قرب المسكن من المسجد الحرام | ٧٧ | ٦,٥ |
| ٢ | رخص إيجاره | ٢٦ | ٢,٢ |
| ٣ | توفر وسائل النقل والمواصلات | ٢٢ | ١,٩ |
| ٤ | المستوى الجيد للسكن | ١٦ | ١,٣ |
| ٥ | قرب المسكن من المشاعر المقدسة | ٧٥ | ٦,٣ |
| ٦ | اختياره المستأجر « البعثة ونحوها » | ٩٧٣ | ٨١,٨ |
| | مجموع الحجاج | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

### ٥ ـ ٢٠ ـ ٣ مدى رضى الحجاج عن بعد مسكنه عن الحرم:

يتمنى كل مسلم أن يقع مسكنه قريباً من المسجد الحرام، إلا أن الظروف المكانية والزمانية لمكة المكرمة، والظروف الاقتصادية وخاصة الإمكانات المادية للكثيرين من الحجاج تحول دون ذلك، الأمر الذي يحتم على الكثيرين منهم اختيار السكن في المكان الذي يتناسب مع إمكاناتهم المادية، وفي سؤال طرح على عيّنة من الحجاج لمعرفة مدى

الشكل رقم (٢١)


سبب اختيار السكن في هذه المنطقة
1- قريب من الحرم
2- ايجاره رخيص
3- وسائل النقل متوفرة
4- مستوى السكن جيد
5- اختاره المستأجر
6- اختارته البعثة أو الشركة
77 (6.5%) ١
26 (2.2%) ٢
22 (1.9%) ٣
16 (1.3%) ٤
75 (6.3%) ٥
973 (81.8%) ٦

رضاهم عن مواقع مساكن إقامتهم بالنسبة للمسجد الحرام، جاءت إجابتهم على النحو الوارد في الجدول رقم (٤٦)، وقد مثلت كارتوجرافياً في الشكل رقم (٢٢) لزيادة التوضيح.

جدول رقم (٤٦)
مدى رضى عيّنة من الحجاج عن مواقع مساكن إقامتهم بالنسبة للحرم الشريف

| م | مدى رضى الحجاج عن موقع سكنه بالنسبة للحرم الشريف | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | راضٍ عن ذلك | ٦٣٩ | ٥٥,٢ |
| ٢ | غير راضٍ عن ذلك | ٥١٨ | ٤٤,٨ |
| | مجموع الحجاج | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ٣٠ ـ ٤ تقييم الحاج لأجرة السكن:

اختلفت آراء الحجاج حول تقييمهم لأجارات المباني السكنية التي أقاموا بها خلال فترة الحج، فمنهم من يراها معقول، والبعض الآخر يعتقد أنها مرتفعة، وفريق ثالث لايدري أهي مرتفعة أم منخفضة، ولعل في ذلك مايبرر هذا الاختلاف، حيث إن معظمهم يأتون للحج لأول مرة وليس لديهم سابق خبرة بالأجارات والأسعار في مكة المكرمة، لقد قوبلت إجابات المستجوبين من الحجاج في الجدول رقم (٤٧) ومثلت على الأجزاء الدائرة كما هو في الشكل رقم (٢٣).

جدول رقم (٤٧)
تقييم عيّنة من الحجاج لأجارات المساكن التي أقاموا بها في مكة المكرمة

| م | أجرة المسكن | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | معقولة | ٤٤٩ | ٣٨,٨ |
| ٢ | مرتفعة نسبياً | ٢١٤ | ١٨,٥ |
| ٣ | مرتفعة جداً | ٧٥ | ٦,٥ |
| ٤ | منخفضة | ٧ | ٠,٦ |
| ٥ | لا أدري | ٤١٢ | ٣٥,٦ |
| | مجموع الحجاج | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٥ ـ ٣ ـ ٥ مدى رضى الحجاج عن الخدمات المتوفرة في السكن:

أبدى معظم الحجاج المستجوبين رضاهم عن الخدمات العامة ووسائل السلامة المتوفرة في المساكن التي أقاموا بها خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ، وقد حللت المعطيات التي جمعت منهم عن هذا المتغير فجاءت إجاباتهم مصنفة كما ورد في الجدول رقم (٤٨)، والشكل رقم (٢٤).

جدول رقم (٤٨)
مدى رضى عيّنة من الحجاج عن الخدمات العامة المتوفرة في مساكن إقامتهم

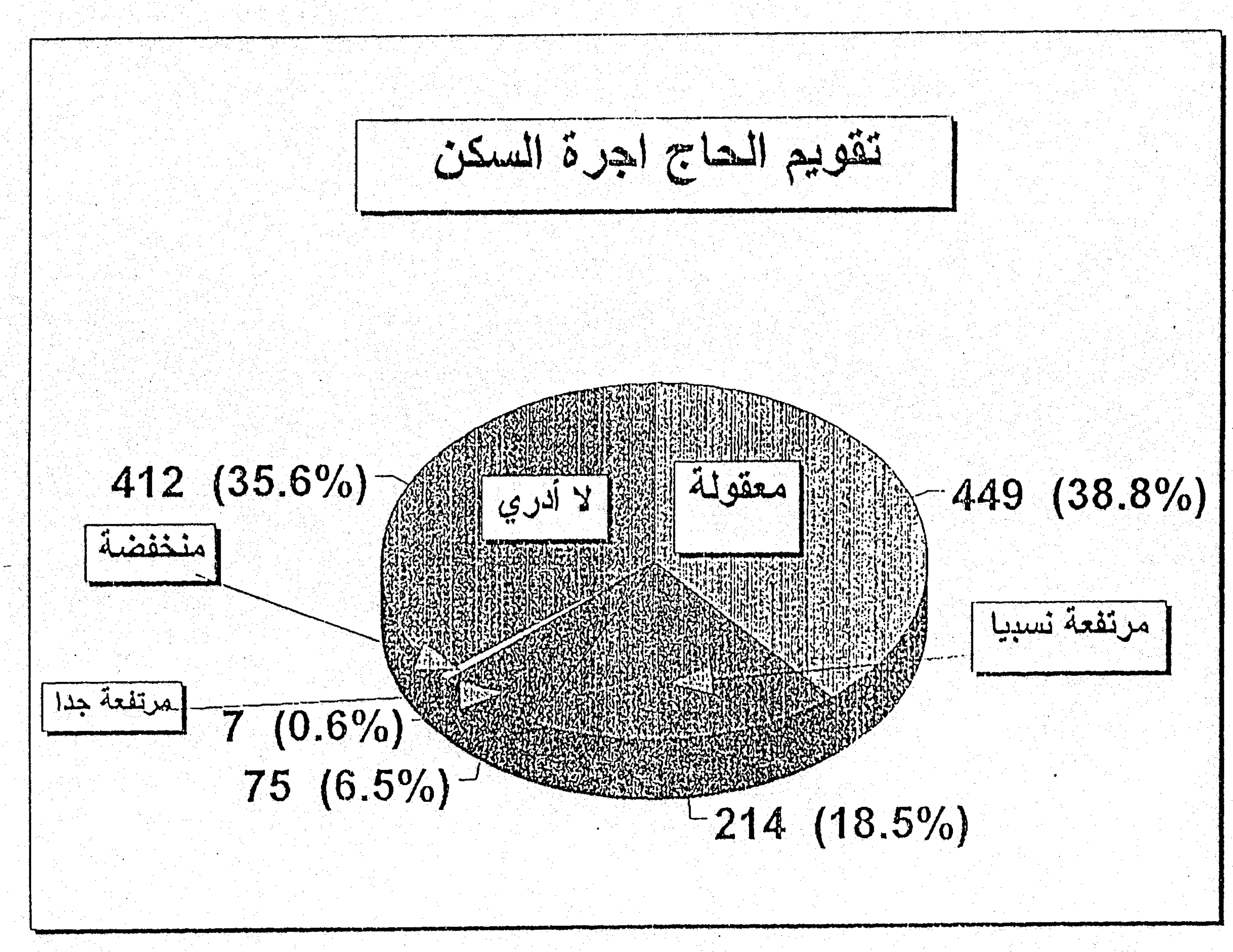
| م | مدى رضى الحاج عن الخدمات العامة المتوفرة في سكن إقامته | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | راضٍ جداً | ١٠٥٥ | ٩١,٢ |
| ٢ | راضٍ نوعاً ما | ٥٨ | ٥,٠ |
| ٣ | غير راضٍ عنها | ٤٤ | ٣,٨ |
| | مجموع الحجاج المستوجبين | ١١٥٧ | ٪١٠٠ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

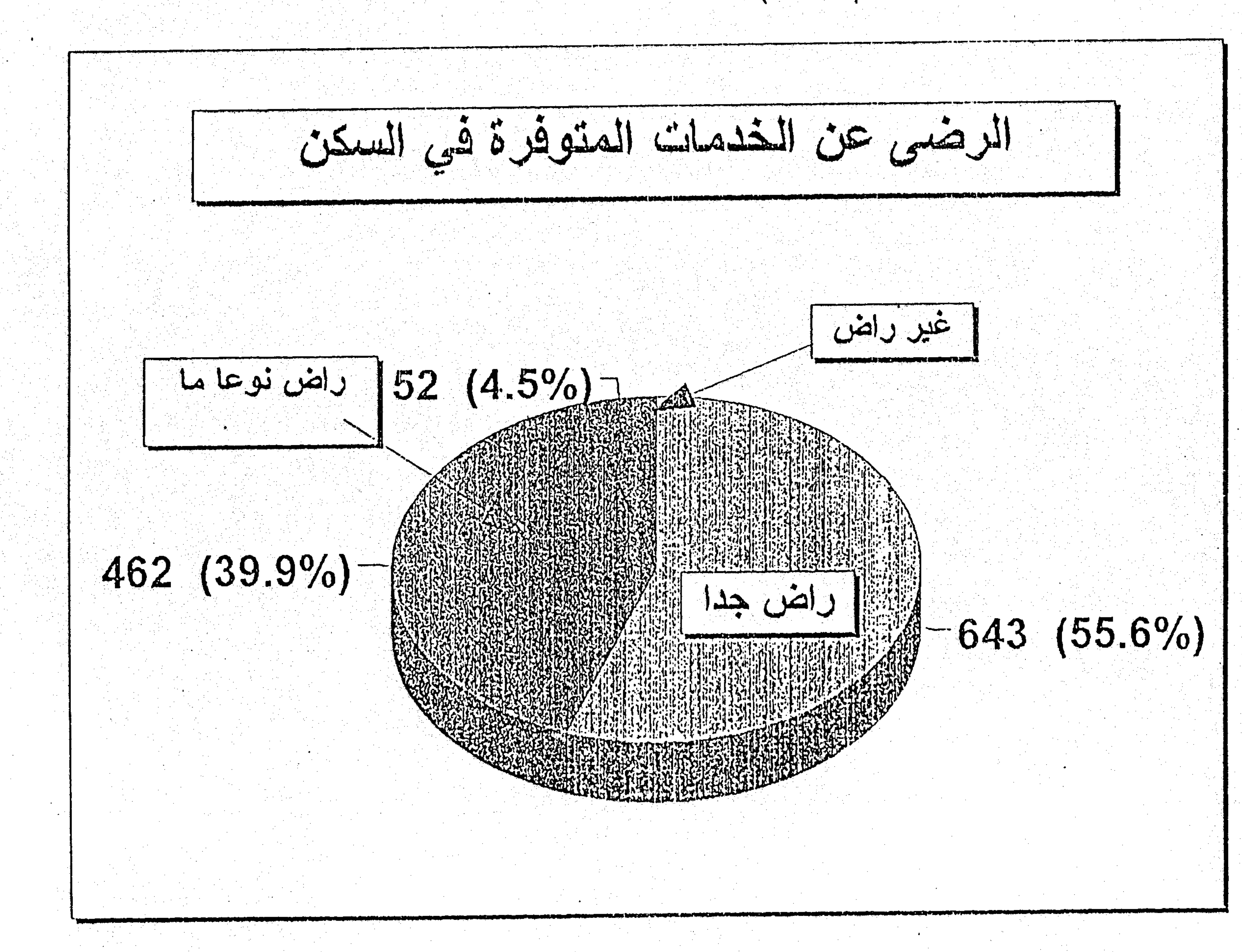
شكل (٢٢)

الرضى عن بعد السكن عن الحرم

شكل رقم (٢٢)


تقويم الحاج اجرة السكن
412 (35.6%)
لا أدري
معقولة
449 (38.8%)
منخفضة
مرتفعة نسبيا
مرتفعة جدا
7 (0.6%)
75 (6.5%)
214 (18.5%)

الشكل رقم (٢٤)


الرضى عن الخدمات المتوفرة في السكن
غير راض
راض نوعا ما
52 (4.5%)
462 (39.9%)
راض جدا
643 (55.6%)

## ٥ـ٢١ نوع وسيلة المواصلات المستخدمة من السكن إلى الحرم الشريف:

لانستطيع الجزم أن كل الحجاج يفضلون المجيء إلى الحرم الشريف راكبين، إذ يعتقد البعض منهم أن الأجر من تو المشقة، ولذا يفضلون المشي، وتوجد فئات من الحجاج لايتطلب مجيئها إلى الحرم ركوب سيارة نظراً لوقوع مساكن إقامتهم بالقرب منه، وتوجد عيّنات من الحجاج تحب أن تأتي إلى الحرم بواسطة أي وسيلة نقل حديثة إلا أن إمكاناتها المادية لاتساعدها على ذلك، الجدير بالذكر أن معظم الحجاج المستجوبين يأتون إلى الحرم مشياً على الأقدام، ( انظر الجدو رقم ـ ٤٩ ).

جدول رقم (٤٩)
وسيلة المواصلات المستخدمة للوصول إلى الحرم

| م | نوع وسيلة المواصلات المستخدمة | عدد المباني | النسبة المئوية |
|---|---|---|---|
| ١ | سيراً على الأقدام | ٨٨٤ | ٧٦,٥ |
| ٢ | بالنقل الجماعي | ١٦٦ | ١٤,٣ |
| ٣ | بسارة أجرة | ٥٦ | ٤,٨ |
| ٤ | بواسطة سيارات البعثة أو الشركة | ٥١ | ٤,٤ |
| | مجموع المباني | ١١٥٧ | ١٠٠٪ |

*المصدر: الدراسة الميدانية التي أجريت خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ.

## ٦ ـ النتائج:

تتلخص النتائج التي توصل إليها هذا الجزء من الدراسة:

٦ ـ ١ بلغ العدد الإجمالي لمساكن الحجاج المصرح لها خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ حوالي (٦٨٧٠) مسكناً، وقد توزعت جغرافياً في أكثر من خمسة وعشرين حيّاً من أحياء العاصمة المقدسة، وجاء توزيعها متبايناً مابين حي وآخر، إلا أن معظمها تركزت في المنطقة المحيطة بالحرم، وقد استأثرت الأحياء التالية وهي المسفلة والعزيزية وشعب عامر وإجياد وجرول والشامية والنقا والطندباوي والرصيفة بحوالي (٥٣٠٧) مسكناً من المساكن التي أعدت وهيئت لإسكان الحجاج خلال موسم الحج لعام ١٤١٣هـ.

٦ ـ ٢ تأثر التوزيع المكاني لمساكن الحجاج في مكة المكرمة خلال فترة الحج لعام ١٤١٣هـ بالعديد من العوامل الجغرافية التي تمثلت في عامل التضاريس الذي حدد الشكل العام للكتلة العمرانية لمدينة مكة المكرمة، وعامل المسافة ( القرب والبعد من الحرم الشريف ) الذي حدد التوزيع المكاني للمساكن وأثر في أحجامها وكثافتها وأجاراتها، بالإضافة إلى عوامل جغرافية أخرى كسهولة الوصول إلى المسجد الحرام، وأجارات المباني، والإمكانات المادية، ووسائل النقل والمواصلات، وانطباعات الحجاج ونظرتهم للمساكن المهيئة لإيوائهم.

٦ ـ ٣ بلغت الطاقة الاستيعابية لمساكن الحجاج المصرح لها خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ والبالغ عددها (٦٨٧٠) مسكناً حوالي (١١١٨١٧٥) حاجاً وذلك من مختلف جنسيات العالم، وقد استأثرت أندونيسيا وإيران وباكستان وتركيا والهند ونيجيريا والسودان ومصر والمغرب والأردن وماليزيا والجزائر بأكثر من (٩٠٪) من مساكن الحجاج السالفة الذكر.

٦ ـ ٤ اتضح أن معظم مساكن الحجاج التي شملتها هذه الدراسة والبالغ عددها (٩٩١) مسكناً، أو ما نسبته (٨٦٪) من مفردات العيّنة قد أجرت على الحجاج عن طريق ملاك المباني، كما تبيّن أيضاً أن حوالي (٧٠٪) من مساكن الحجاج التي شملها المسح الميداني قد تم استئجارها عن طريق

بعثات الحج، وأشارت نتائج هذه الدراسة كذلك إلى أن حوالي (٦٨٪) من مساكن الحجاج التي ضمتها عيّنة الدراسة قام المالك أو مؤجر المبنى بالإشراف التام عليها.

٦ ـ ٥ أظهرت ضوابط وشروط الإسكان الخاصة بالحجاج العديد من المحاسن والمتمثلة في إعطاء الحاج حرية اختيار السكن المناسب له حسب إمكاناته المادية وبالطريقة التي يرى أنها تحقق له أفضل سكن ما بأقل أجار ممكن، هذا بالإضافة إلى عدم الاعتماد على السماسرة الذي كانوا يعملون كوسطاء بين الحجاج أو من يمثلهم من بعثات و هيئات وشركات، وأصحاب الدور أو المؤجرين.

٦ ـ ٦ نتج عن تطبيق ضوابط وشروط الإسكان المتعلقة بالحجاج ارتفاع ملموس في مستوى الخدمات العامة ووسائل السلامة الواجب توفرها في مساكن الحجاج وذلك على النحو الوارد في الجدول رقم (٥٠).

٦ ـ ٧ تسببت ضوابط الإسكان في ظهور بعض المشكلات مثل افتراش الأرصفة، وظهور السماسرة بشكل غير نظامي بين أصحاب الدور والحجاج أو من يمثلهم، وصعوبة الإشراف على جميع مساكن الحجاج، وعدم تواجد أصحاب الدور أو المؤجرين أوقات الزيارات الميدانية للجان المنبثقة عن لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة.

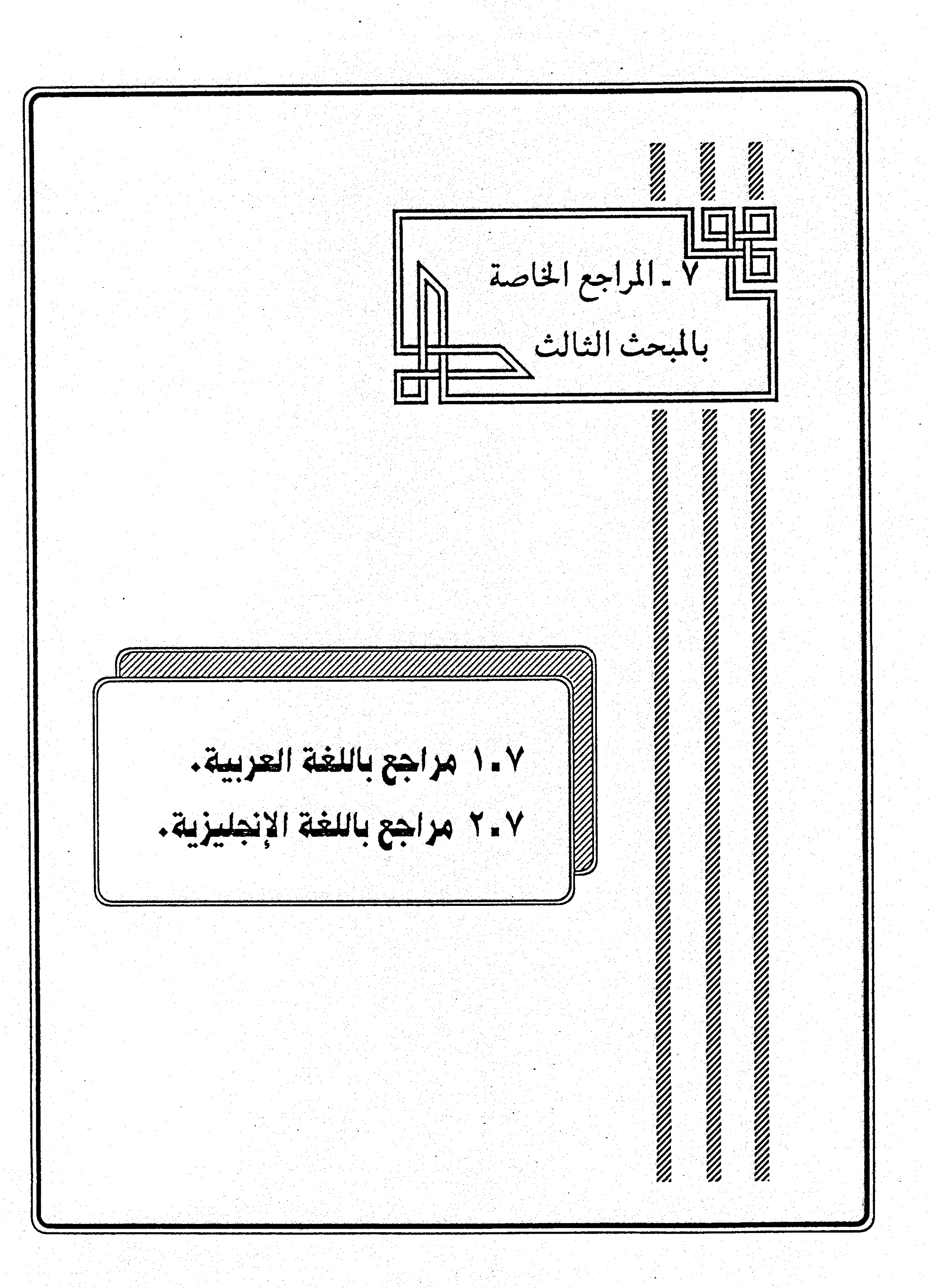
٦ ـ ٨ يوجد العديد من المخالفات لشروط وضوابط الإسكان كتجاوز عدد الحجاج المصرح به في تصريح المبنى، واستخدام المطابخ والممرات وأسقف المنازل في إيواء الحجاج، وعدم وجود حراسة وصيانة للمبنى، وتدني مستوى النظافة العامة داخل المبنى، وعدم الاهتمام بوسائل السلامة على اختلاف أنواعها.

٦ ـ ٩ تعد ظاهرة افتراش الأرصفة والشوارع وطرق المشاة والأنفاق ومداخل المباني العامة ظاهرة حضارية متخلفة لاتليق بأي مسلم، ويعزى السبب في ظهورها إلى حجاج الداخل من غير السعوديين الذين يأتون للحج دون سابق ترتيبات له، كتأمين مسكن أو خيمة أو نحو ذلك، ولعل عدم وجود أي بند أو مادة في ضوابط الإسكان بحيث يجبر المفترش على ترك مكان افتراشه، والبحث عن مكان بديل ( بيت مثلاً ) هو في حد ذاته من أسباب تفشي مثل هذه الظاهرة.

جدول رقم (٥٠)
مستوى الخدمات العامة ووسائل السلامة المتوفرة في عيّنة من مساكن الحجاج بمدينة مكة المكرمة وذلك خلال موسم حج عام ١٤١٣هـ

| م | أنواع المباني المصرح لها | عدد العيّنة | النسبة المئوية |
| --- | --- | --- | --- |
| ١ | يوجد تصريح للمبنى. | ١٠٩٣ | ٩٤,٥ |
| ٢ | يوجد بالمبنى مكيفات. | ١١٤٨ | ٩٩,٢ |
| ٣ | المكيفات في جميع غرف المبنى تعمل باستمرار. | ١٠٨٠ | ٩٣,٧ |
| ٤ | الماء متوفر بالمبنى. | ١١٥٠ | ٩٩,٤ |
| ٥ | برادات الماء متوفرة في المبنى. | ١١١٧ | ٩٦,٥ |
| ٦ | برادات الماء تعمل باستمرار | ١٠٧٦ | ٩٢,٧ |
| ٧ | يوجد فراش في جميع غرف المبنى. | ١١٤٤ | ٩٨,٩ |
| ٨ | يوجد حاويات وبراميل للنفايات بالمبنى. | ١١١٨ | ٩٦,٦ |
| ٩ | مستوى النظافة في المبنى جيد. | ١٠٨٠ | ٨٣,٣ |
| ١٠ | دورات المياه متوفرة بأعداد كافية. | ١١٣٧ | ٩٨,٣ |
| ١١ | يوجد مغاسل نظيفة ودشات عاملة بالمبنى. | ١٠٩٥ | ٩٤,٥ |
| ١٢ | يوجد حراسة دائمة بالمبنى. | ١٠٥٥ | ٩١,٢ |
| ١٣ | يوجد مطبخ في كل شقة. | ١١٢٢ | ٩٦,٩ |
| ١٤ | يوجد مصعد في المبنى. | ٥٢٠ | ٤٥,٠ |
| ١٥ | يوجد صيانة دائمة لخدمات المبنى. | ١١٠١ | ٩٥,٢ |
| ١٦ | مستوى الصانة جيد. | ١٠٦٣ | ٩٥,٧ |
| ١٧ | يوجد متابعة من قبل المكتب التنفيذي. | ٨٩٠ | ٧٦,٩ |
| ١٨ | مستوى المتابعة جيد. | ٨٤٨ | ٩٣,٣ |
| ١٩ | تتوفر في المبنى معظم وسائل السلامة. | ١١٥٧ | ١٠٠,٠ |
| ٢٠ | التمديدات الكهربائية معزولة داخل مواسير. | ١٠٧٩ | ٩٣,١ |
| ٢١ | يوجد طفايات للحريق بالمبنى. | ١١٠٤ | ٩٥,٤ |
| ٢٢ | الشبابيك مغطاة بسلك. | ٩٧٦ | ٨٤,٢ |
| ٢٣ | يوجد سلم للطوارىء. | ٥٣٧ | ٤٤,١ |
| ٢٤ | يوجد خزينة لحفظ أمتعة الحجاج. | ٣٠٥ | ٢٦,٤ |
| ٢٥ | يوجد سجل مدون به عدد الحجاج بالمبنى. | ٥٩٨ | ٥١,٧ |

*المصدر: الجدول من إعداد الباحث والأرقام مستمدة من مركز المعلومات بأمانة العاصمة



# ٧ - المراجع الخاصة بالمبحث الثالث

**١.٧ مراجع باللغة العربية.**

**٢.٧ مراجع باللغة الإنجليزية.**

## ٧-١ المراجع باللغة العربية:


٧ - ١ - ١ أندرقيري، محمد علي: إسكان الحجاج بين الإيجابيات والسلبيات، ندوة أبحاث الحج ( الإسكان )، ( ١٧ - ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٤ - ٦)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ - ١ - ٢ أونال، سعدالدين وآخرون: دراسة استطلاعية حول تأجير المساكن للحجاج وتطور تطبيقات ضوابط إسكان الحجاج، دراسة غير منشورة، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، (١٠٠ صفحة).

٧ - ١ - ٣ أونال، سعدالدين وآخرون: دراسة إسكان الحجاج بمكة المكرمة والمدينة المنورة من خلال ضوابط الإسكان، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان ( ١٧ - ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٢ - ٣)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ - ١ - ٤ برهمين، سامي ياسين: معايير تصاميم مشاريع الإسكان بمنى، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ - ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٤٧ - ٤٩)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ - ١ - ٥ جمعة، حسام وفرحات: بعض الاعتبارات البيئية في الإسكن بمنى، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ - ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٤٤ - ٤٦)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ - ١ - ٦ التويجري، سليمان وائل: حكم الإسكان في منى، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ - ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٥٠ - ٥٢)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ - ١ - ٧ الحارثي، زائد وآخرون: الافتراش وعلاقته بالإسكان: ضمن دراسة علمية ميدانية شاملة، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ - ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٢٩ - ٣٣)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ ـ ١ ـ ٨ الحربي، ثامر حمدان: إسكان المعتمرين في شهر رمضان ١٤١١هـ، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٦ ـ ٩)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ ـ ١ ـ ٩ الحريري، هاشم والدهاس: دراسة استطلاعية لتنظيم إيواء حجاج الداخل، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٩ ـ ١٣)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ ـ ١ ـ ١٠ الصبان، سهل عبدالله: دراسة الطاقة الاستيعابية لإسكان الحجاج في الدور والمنازل الأهلية بمشعر منى، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (١٩ ـ ٢٠)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ ـ ١ ـ ١١ العبدلي، شرف: مساكن الحجاج، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٢٢ ـ ٢٤)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ ـ ١ ـ ١٢ عثمان، فاضل محمد وفودة: الخيام المتعددة الأدوار بتقنية السقالات المعدنية، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٣٤ ـ ٣٧)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ ـ ١ ـ ١٣ كوشك، عبدالقادر: الإسكان في مكة المكرمة ومنى، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (١٥ ـ ١٧)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ ـ ١ ـ ١٤ مفتي، فاروق عباس: التطوير العمراني لمنطقة منى، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٣٩ ـ ٤٣)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ ـ ١ ـ ١٥ الوهيبي، إبراهيم: إدارة وتشغيل وصيانة مساكن الحجاج، ندوة أبحاث الحج عن الإسكان، ( ١٧ ـ ١٨ رجب ١٤١٣هـ )، ص (٢٦ ـ ٢٨)، مركز أبحاث الحج، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.

٧ ـ ١ ـ ١٦ ضوابط إسكان الحجاج الموافق عليها بالأمر السامي الكريم رقم ٨/٥٦٨ في ١١/٧/١٤١٠هـ، ص (٧ ـ ٢٩).

## ٢.٧ المراجع باللغة الإنجليزية:

٧ ـ ٢ ـ ١ Makkay, G. A. W, "Mecca: The Pilgrimage City A study of Pilgrimo Accommodation, The Hajj Research Center, King Abdul Aziz University, Jeddah, Saudi Arabia, 1978, (95 pages).

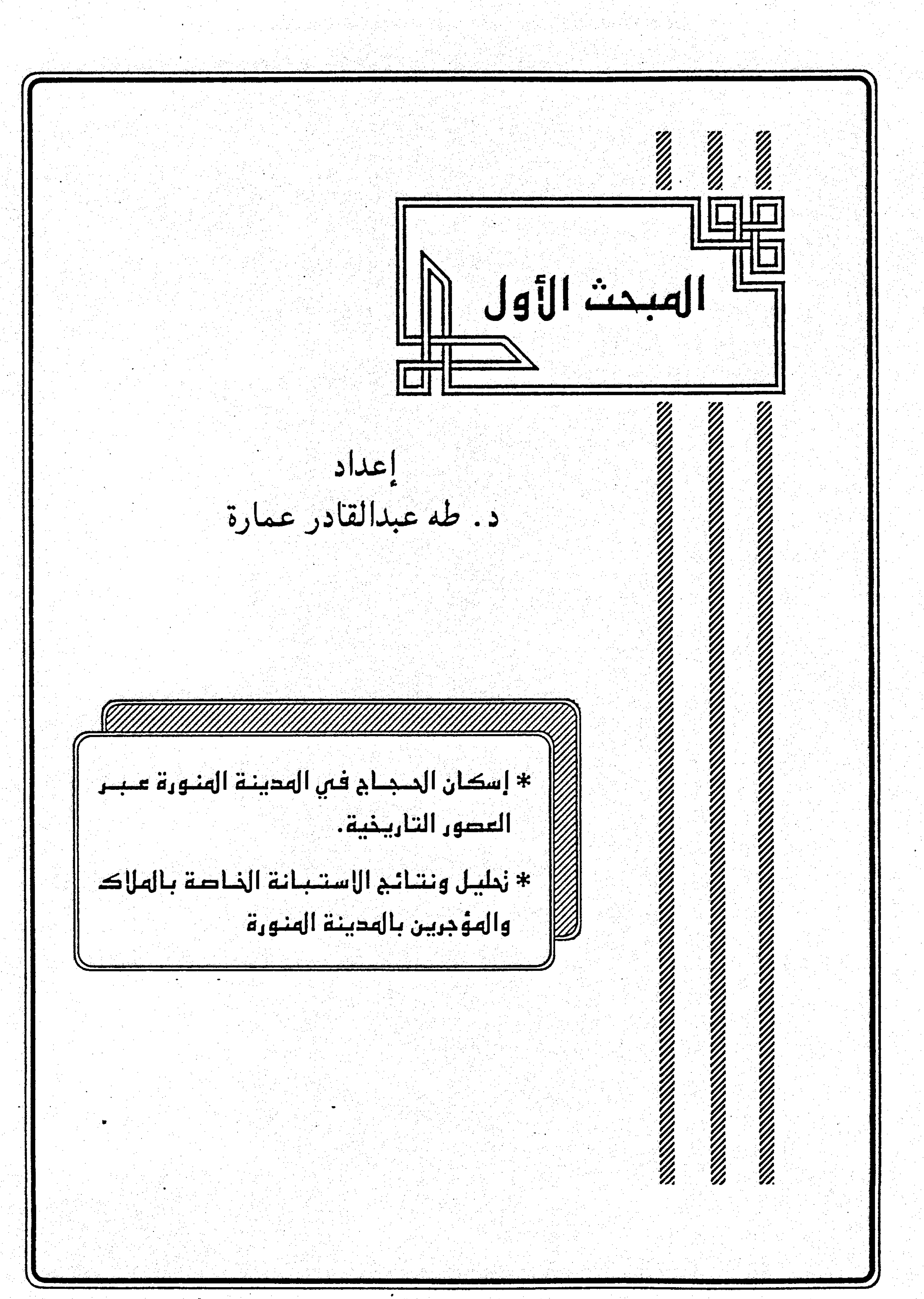
# الباب الثاني

# إسكان الحجاج في المدينة المنورة

إعداد

د. طه عـبـدالقـادر عـمـارة

د. مـحـمـد مـصلح الثـمـالي



# المبحث الأول

إعداد

د. طه عبدالقادر عمارة

* إسكان الحجاج في المدينة المنورة عبر العصور التاريخية.
* تحليل ونتائج الاستبانة الخاصة بالملاك والمؤجرين بالمدينة المنورة

## ١ ـ إسكان الحجاج في المدينة المنورة عبر العصور التاريخية:

يتوافد الحجاج إلى المدينة المنورة لزيارة مسجد رسول الله ﷺ، وأثناء إقامتهم بها كانوا يستأجرون منذ العصر الأموي من سكان المدينة بيوتاً للإقامة فيها.[١] وقد ذكر ابن شبه في تاريخ المدينة أن معاوية بنى دارين بسوق المدينة وضرب عليهما الخراج، وبنى هشام بن عبدالملك داراً بالسوق فلم تزل على ذلك حياة هشام بن عبدالملك تؤجر فيؤخذ من ساكنها الكراء حتى توفي هشام.[٢] أما بالنسبة للأمراء فقد كانوا ينزلون دار مروان ابن الحكم التي كانت تقع في الجهة الغربية من المسجد النبوي الشريف.[٣]

هذا وقد كان العديد من الخلفاء والسلاطين يفدون إلى المدينة المنورة عند حجهم ويقيمون فيها، إذ أحرم الخليفة هارون الرشيد من بغداد سنة ١٧٣هـ، وحضر لعمرة في رمضان، ثم ذهب إلى المدينة المنورة فبقي بها إلى أن جاء وقت الحج فحج بالناس[٤]، كما حج السلطان المملوكي قايتباي سنة ٨٨٤هـ وبدأ بالمدينة المنورة لزيارة مسجد الرسول ﷺ[٥]، وأقام بها حتى وقت الحج.

وجرياً على ما اتبع في مكة المكرمة فقد استخدمت عمائر عديدة مثل الأربطة والمدارس لإسكان الحجاج الفقراء بالمدينة المنورة ومن أمثلتها رباط ياقوت المظفري الارداني[٦] الذي شيد في العصر المملوكي سنة ٧٠٦هـ، واستخدم في إسكان الرجال دون النساء، وكان يقع في حارة الأغوات إلى الشرق من المسجد النبوي الشريف، ذلك بالإضافة إلى رباط السلطان قايتباي المملوكي وغيره من الأربطة الأخرى المستخدمة في إسكان الحجاج والتي نص في شرط وقفيتها على أن تكون سكناً للحجاج في موسم الحج

---

(١) شراب، محمد محمد: المدينة في العصر الأموي، دمشق ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م، ص٠ ٣٣٧.

(٢) ابن شبه، أبو زيد عمر بن شبه النميري البصري: تاريخ المدينة، الجزء الأول، ص٠ ٢٧٠.

(٣) الفاروق، عمر: المدينة المنورة اقتصاديات المكان، الجزء الخامس، ١٣٩٩هـ، ص١٩٨.

(٤) السباعي، أحمد: تاريخ مكة، مكة المكرمة ١٣٩٩هـ، ص٠ ١٥٠ ـ ١٥١.

(٥) السمهودي، علي بن عبدالله بن أحمد الحسيني: وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى، بيروت، ١٣٩٣، ص٠ ٧١.

(٦) عبدالقدوس الأنصاري: آثار المدينة المنورة، بيروت، ١٩٧٣م، ص٠ ١٩٠.

عند زياراتهم للمدينة المنورة، ومن أمثلتها رباط سيدنا عثمان بن عفان الذي يرجع تاريخ بنائه إلى سنة ٤٢٣هـ، ورباط المراغي ٥٧١هـ، ورباط الزنجبيلي ٥٧٩هـ، ورباط الأصفهاني في القرن السادس الهجري ورباط خالد بن الوليد ٦٢٠هـ.(١)

أما بالنسبة لأمير الحاج المصري فقد كان ينزل بمدرسة السلطان قايتباي الذي شيدها ملاصقة للحرم النبوي الشريف.(٢) واستمر الحال في إسكان الحجاج الفقراء في الأربطة والمدارس وغيرها في المدينة المنورة بعد العصر المملوكي إلى جانب استئجار البيوت لسكنى الحجاج القادرين.(٣)

وعندما بدأ ظهور الفنادق بالمعنى الحديث استخدمت في إسكان الحجاج حيث أنشىء أول فندق بالمدينة المنورة في أواخر العصر التركي في شارع باب المجيدي بين شارعي صيادة وبضاعة، وكان يعمل في موسم الحج فقط(٤)، وصارت ملكيته لورثة الشيخ عبدالله مدني في سنة ١٣٢٦هـ(٥) ويعرف بدار السرور، وعندما هدم حلت محله مدرسة.

ومنذ ذلك الحين بدأت أعداد الفنادق تزداد وأضيفت إليها الدور والقصور، وصارت أيسر أنواع السكن للزائرين والحجاج(٦)، يضاف إليها في موسم الحج العمائر السكنية الكبيرة.

---

(١) مالكي، سليمان عبدالغني: بلاد الحجاز منذ بداية عهد الأشراف حتى سقوط الخلافة العباسية في بغداد (منتصف القرن الرابع الهجري حتى منتصف القرن السابع الهجري)، مطبوعات دارة الملك عبدالعزيز، الرياض، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م، ص١٥٥ ـ ١٥٨.

(٢) الكردي، محمد طاهر: التاريخ القويم، ج٥، ص٢٥٩.

(٣) الكردي: التاريخ القويم، ج٢، ص١٩٠.

(٤) الفاروق، عمر: المدينتا لمنورة، ص١٩٩.

(٥) رفعت، إبراهيم: مرآة الحرمين، ج١، القاهرة، ١٣٤٤هـ، ص٤٠٨، شكل ١٠٨.

(٦) كردي، عبدالله محمد أمين وعبدالعزيز محمد كابلي: دليل المدينة المنورة للحاج والزائر، الكلية المتوسطة لإعداد المعلمين بالمدينة المنورة، قسم الدراسات الاجتماعية، جدة، ص٣٨.

وتجدر الإشارة إلى أن العمائر المستخدمة في إسكان الحجاج تتحلق حول المسجد النبوي الشريف الذي يمثل قلب المدينة المنورة وهو الغاية من وفود الحجيج إليه، وتزداد قيمة إيجارات تلك العمائر حسب الموقع من المسجد الشريف خاصة أن الحجاج يفضلون الإقامة أقرب ما يكون إليه.

ونظراً لكثرة عدد مرات تأجير تلك العمائر للحجاج سواء قبل الحج أو بعده فقد ألقيت مهمة الإشراف على تلك الخدمات للمؤسسة الأهلية للأدلاء في مساكن الحجاج وفقاً لضوابط إسكان الحجاج المشار إليها في الجزء التالي من هذا البحث.

## ٢ ـ تحليل ونتائج الاستبانة الخاصة بالملاك والمؤجرين بالمدينة المنورة:

تطرق المبحث الرابع إلى المسح الميداني الذي اتخذ من الاستبانة منهجاً وأسلوباً له حتى يمكن استطلاع آراء الملاك ووكلائهم والمؤجرين في مواد ضوابط الإسكان ومدى التزامهم بتطبيقها وتوجهاتهم نحو ما جاء في موادها، ومن ثم تحليل المعلومات التي تساعد في تحقيق الهدف المنشود من راحة الحجيج وتيسير سبل إقامتهم بالمدينة المنورة.

وقد استخدم في تحليل المعلومات الأسلوب الإحصائي على شكل جداول تكرار.

### ٢ـ١ـ تحليل المعلومات والبيانات:

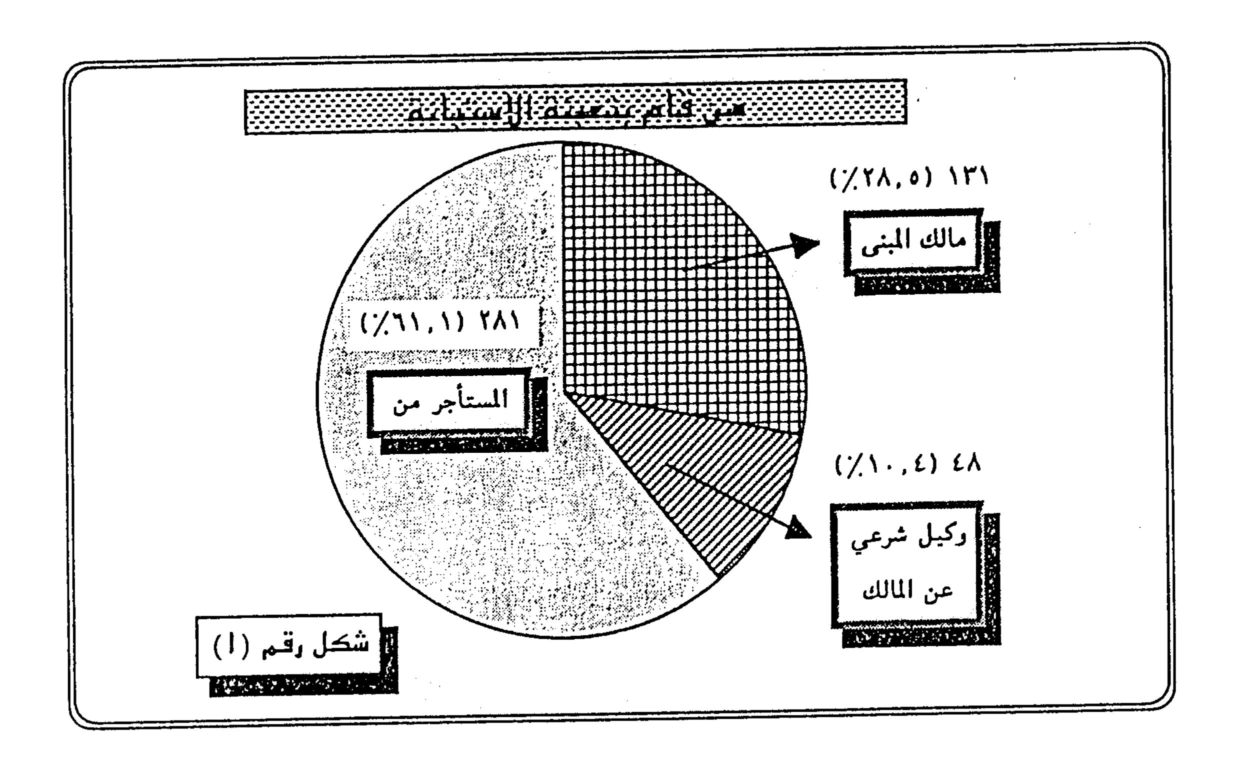
بلغ عدد أسئلة الاستبانة الخاصة بالملاك والمؤجرين بالمدينة المنورة واحداً وثلاثين سؤالاً مستوحاة من مواد ضوابط الإسكان في غالبيتها العظمى، بعضها ذو اختيارات أو إجابات متعددة والبعض الآخر ذو اختيارين وذلك للتعرف على مدى الالتزام بتطبيق تلك الضوابط التي نصت المادة[١] (٢٢) فيها على أن تسري وتطبق على كافة المساكن المصرح بسكنى الحجاج بها في المدينة المنورة.

هذا وقد بلغ مجموع الاستبانات التي تم توزيعها على الملاك والمؤجرين في المدينة المنورة (٤٦٠) أربعمائة وستين استبانة وهو حجم العيّنة التي أخذت من أحياء المدينة المنورة التي يتمركز الحجاج فيها بطريقة عشوائية على أساس أن تشمل عيّنات من مستويات مختلفة في عمائر سكن الحجاج.

وبعد تحليل المعلومات التي وردت في الاستبانة تبين ارتفاع نسبة من قام بتعبئتها من المؤجرين حيث بلغت ٦١,١٪ من حجم العيّنة وهي نسبة كبيرة تبلغ أكثر من ضعف من قام بتعبئة الاستبانة من الملاك الذين بلغت نسبتهم نحو ٢٨,٥٪ من حجم العيّنة، في حين لم تبلغ نسبة من قام بتبعئتها من الوكلاء الشرعيين عن الملاك أكثر من ١٠,٤٪ كما هو واضح من الشكل رقم (١).

---

(١) وزارة الحج والأوقاف، التعليمات المنظمة لشئون الحج، ضوابط إسكان الحجاج واللائحة التنفيذية لنظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج، بدون رقم وتاريخ، ص٥٣ ، ٦٤.



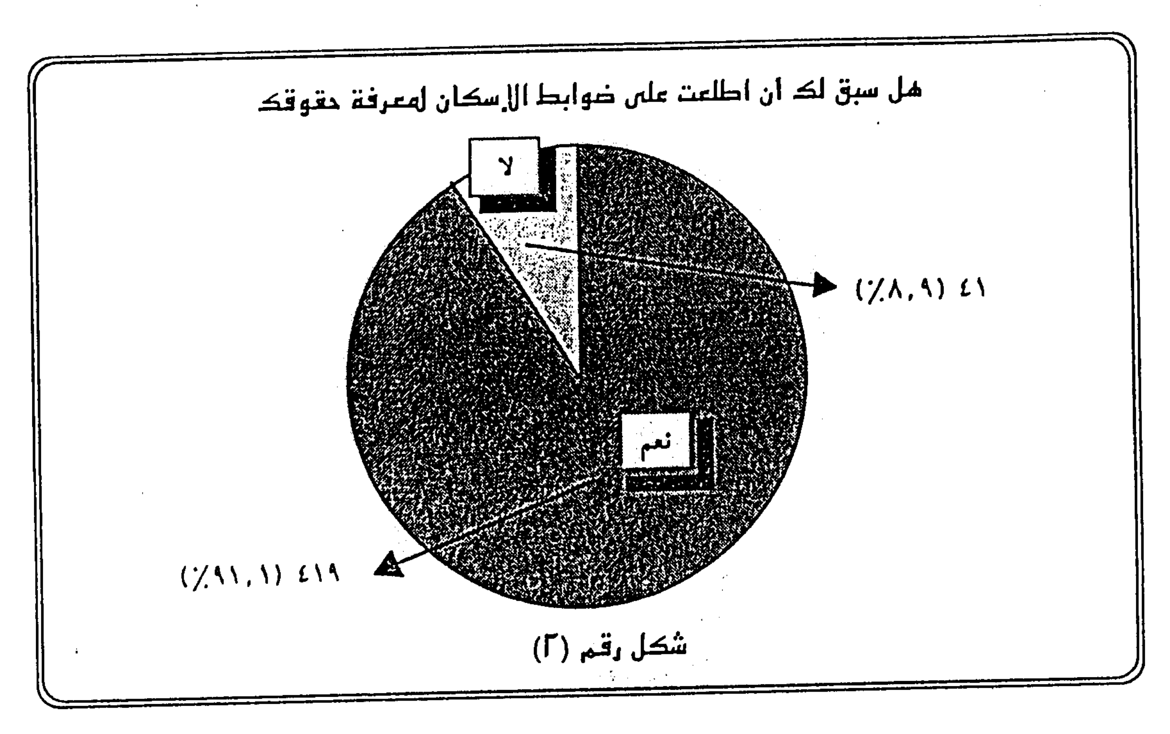
شكل رقم (١)

## ٢-٢ـ كيفية اطلاع الملاك والمؤجرين على الضوابط:

كشفت الاستبانة كيفية اطلاع الملاك والمؤجرين على ضوابط الإسكان التي نصت المادة[١] (٢٣) منها على وجوب نشرها بوسائل الإعلام المختلفة، فضلاً عن أنه على وزارة الحج الإشارة إلى هذه الضوابط في تعليمات الحج التي تصدرها سنوياً وتعميمها على مؤسسات الطوافة والأدلاء أن نسبة من اطلع عليها بلغت ٩١,١٪ من حجم العيّنة، في حين لم تتجاوز نسبة من لم يطلع عليها نحو ٨,٩٪ كما هو موضح في الشكل البياني رقم (٢).

---

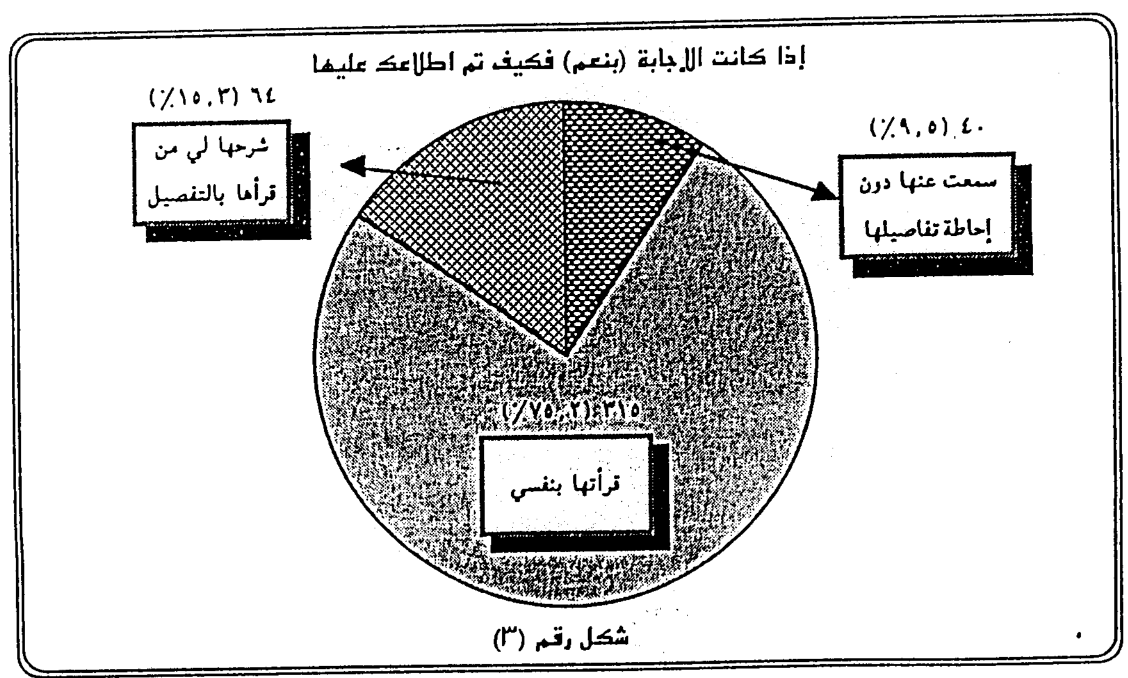
(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، مادة (٢٣)، ص٥٣.




شكل رقم (٢)

ويتضح من الشكل البياني السابق أن الملاك والمؤجرين كانت الغالبية العظمى منهم حريصة على معرفة حقوقها وواجباتها وفق ما جاء في ضو ابط الإسكان، ذلك بالإضافة إلى تحقق نجاح نشر وتعميم تلك الضوابط من قبل وزارة الحج ووسائل الإعلام المختلفة.

وقد كشفت الاستبانة كيفية اطلاع الملاك والمؤجرين على الضوابط حيث بلغت نسبة من قرأها بنفسه منهم أكثر من ثلاثة أرباع العيِّنة بنسبة ٢ , ٧٥٪، فضلاً عن أن نسبة من طلب ممن قرأها من الملاك والمؤجرين أن يشرحها له بلغت ٣ , ١٥٪، في حين أن من سمع عنها دون إحاطة بها بلغت نسبتهم ٥ , ٩٪ كما يظهر من شكل (٣).

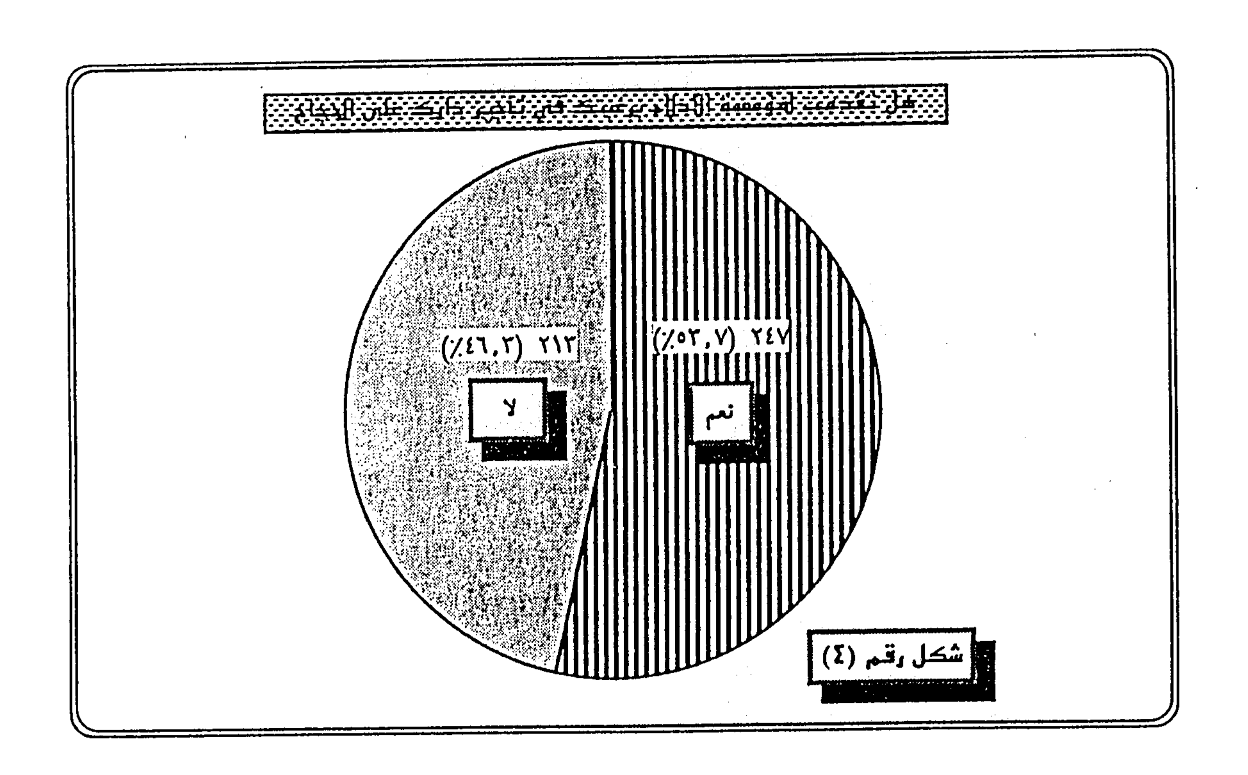



شكل رقم (٣)

ويتضح من الشكل البياني السابق أن نسبة ٩٠,٥٪ قد آثرت أن تكون على علم تام بضوابط الإسكان حتى تؤدي ماعليها من واجبات والتزامات نصت عليها مواد الضوابط.

## ٢ـ٣ـ تقدم الملاك والمؤجرين إلى مؤسسة الأدلاء ببيانات لتأجير دورهم:

نصت المادة الثانية من ضوابط الإسكان على ضرورة تقديم الملاك والمؤجرين بيانات عما لديهم من عمائر يرغبون في تأجيرها إلى المؤسسة[١] وعند استبانة ما إذا كان ذلك قد تم من قبل الملاك والمؤجرين، اتضح أن ما يربو على النصف منهم قد تقدموا للمؤسسة برغبتهم هذه بنسبة ٥٣,٧٪ من حجم العيِّنة، أما الملاك والمؤجرون الذين لم يتقدموا للمؤسسة فقد بلغت نسبتهم ٤٦,٣٪ من إجمالي العيِّنة كما هو موضح بالشكل البياني رقم (٤).



شكل رقم (٤)

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، مادة (٢)، ص٤٧.

ويظهر الشكل البياني السابق أن من لم يتقدم للمؤسسة قد اقتربت نسبتهم من نصف حجم العيّنة مما يتعارض مع ما جاء في الجزء الأول من المادة الثانية سالفة الذكر. وهذا يستوجب التوصية بإلزام الملاك والمؤجرين بتقديم بيانات عما لديهم من عمائر يرغبون في تأجيرها حتى لايتاح المجال لتأجير العمائر دون علم المؤسسة، ومما لايمكن أيضاً المؤسسة من مساعدة الحجاج أو من يمثلهم في اختيار السكن[1] المناسب لهم وتمكينهم من استئجاره.

وفضلاً عن ذلك فقد أظهرت الدراسة أيضاً أن الملاك والمؤجرين لايقومون بالإسراع بتقديم بيانات عن دورهم التي يرغبون في تأجيرها قبل موسم الحج بفترة كافية إذ بلغ عدد من تقدم للمؤسسة حتى تاريخ ١٤١٣/١١/١٢هـ (٣٦) شخصاً[2] فقط، في حين أن إجمالي عدد الدور التي حصلت على تصاريح لإسكان الحجاج في موسم حج هذا العام ١٤١٣هـ بلغ (١٦٣٠) داراً[3].

ويتضح من ذلك أن أعداد الملاك والمؤجرين الذين تقدموا للمؤسسة ببيانات عن دورهم قبل موسم الحج قليلة إذ تصل نسبتهم ٢,٢٪ من إجمالي عدد ملاك الدور المصرح بتأجيرها، في حين أن العقود التي تم التصديق عليها لدى المؤسسة حتى تاريخ ١٤١٣/١١/٢٨هـ بلغت (١٠٨٤) عقداً[4] مما يظهر أن المؤسسة لايكون لديها معلومات عن الدور التي تؤجر على الحجاج إلا بعد أن يتم التأجير وعند التصديق على العقود لدى المؤسسة. وقد يرجع ذلك إلى أن الضوابط نفسها قد أعطت الحرية للملاك

---

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، مادة (١)، ص٤٧.

(٢) المؤسسة الأهلية للأدلاء بالمدينة المنورة (لجنة الإسكان المركزية)، بيان تفريغ طلبات الراغبين في تأجير دورهم لسكن الحجاج حتى تاريخ ١٤١٣/١١/١٢هـ، ص١ ، ٢.

(٣) وزارة الشئون البلدية والقروية ـ أمانة المدينة المنورة، لجنة إسكان الحجاج، سجل تصاريح الإسكان لعام ١٤١٣هـ.

(٤) المؤسسة الأهلية للأدلاء بالمدينة المنورة (لجنة الإسكان المركزية)، بيان تفويج الحجاج حسب العقود والعمائر المصدقة لموسم الحج الحالي حتى تاريخ ١٤١٣/١١/٢٨هـ، قسم تصديق العقود، تقرير رقم ٢١.

والمؤجرين في التعاقد على تأجير مساكنهم على الحجاج مباشرة أو من يمثلهم[1] فضلاً عن أنها سمحت بالاتفاق بين المالك أو المؤجر والحجاج أو من يمثلهم حسب ظروف العرض والطلب[2].

## ٢-٤- الوثائق المطلوب تقديمها عند التأجير:

كشفت الاستبانة التزام الملاك والمؤجرين بإرفاق جميع الوثائق المطلوبة في ضوابط الإسكان عند تقديمها للمؤسسة لتأجير مساكنهم على الحجاج حيث بلغت نسبة من قام بإرفاقها جميعها ٩٦٪، في حين بلغت نسبة من لم يقم بإرفاق جميع الوثائق ٤٪، وهذا يتفق مع ما نصت عليه المادة رقم (٢) من الضوابط[3].

## ٢-٥- مؤجرو المساكن بالمدينة المنورة:

بلغت نسبة المؤجرين للمساكن من أصحابها بالمدينة المنورة من السعوديين ٩٥,٧٪، في حين كانت نسبة المؤجرين من المقيمين بالمدينة نحو ٤,٣٪، وهذا يتطابق بشكل كبير مع ما نصت عليه الضوابط في مادتها رقم (١٥) وهي: «لايجوز للمالك أو المؤجر التأجير للأجنبي وحدات سكنية أكثر من حاجته للسكن طوال العام»[4].

كما أظهرت الدراسة أن نسبة ٦٠٪ من حجم العيّنة كان تأجير العمائر فيها من الملاك سنوياً، في حين كان التأجير موسمياً بنسبة ٤٠٪، مما يوضح أن الغالبية من ملاك العمائر في المدينة يفضلون تأجير عمائرهم إيجاراً سنوياً، ويتولى المؤجر من المالك التعامل مع الحجاج أو من يمثلهم في تأجير عمارته.

---

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، مادة (٥)، ص٤٧.

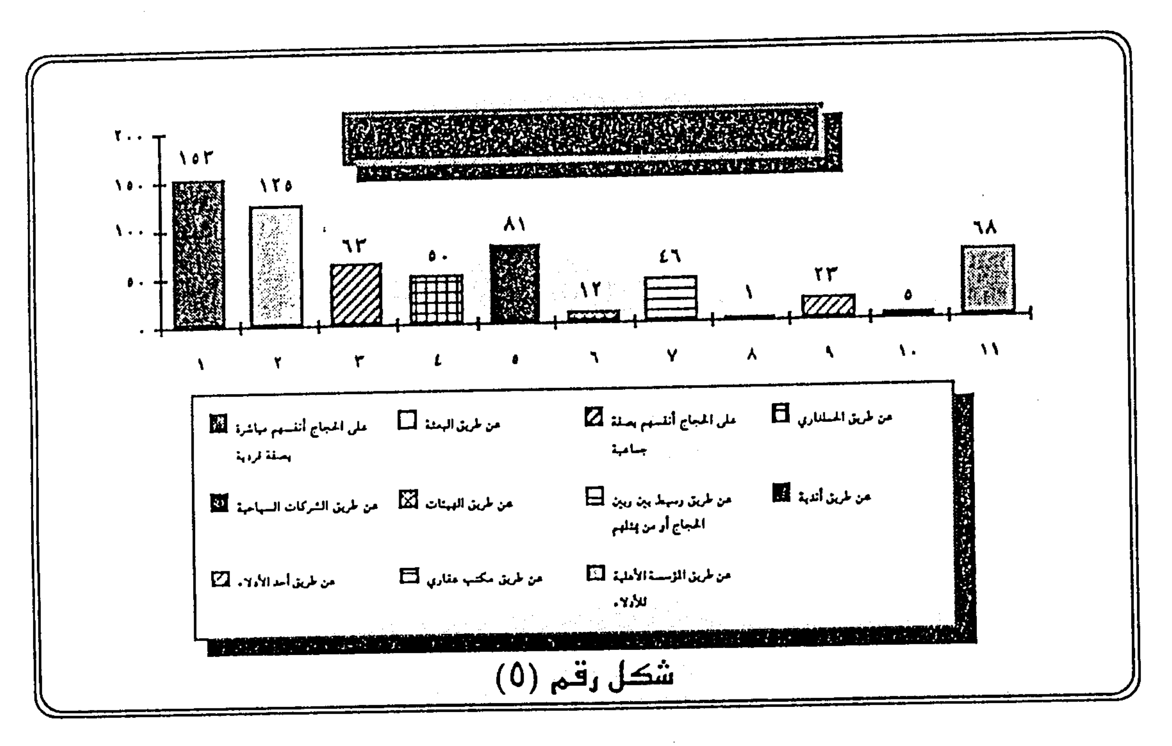
(٢) المرجع نفسه، مادة (٩)، ص٤٩.

(٣) المرجع نفسه، مادة (٢)، ص٤٧.

(٤) المرجع نفسه، مادة (١٥)، ص٥٠.

## ٢.٦. نوعية المستأجرين للعمائر:

اتضح من تحليل استبانة الدراسة أن التأجير على الحجاج للعمائر بالمدينة المنورة يتسم بطبيعة خاصة إذ بلغت نسبة المستأجرين للعمائر من الحجاج أنفسهم نحو ٣٣,٣٪ وهي نسبة عالية بالنسبة للمستأجرين من الفئات الأخرى كما هو واضح في الرسم البياني رقم (٥):



شكل رقم (٥)

ويظهر من الشكل البياني السابق أن التأجير عن طريق البعثات كان أقل من التأجير عن طريق الحجاج أنفسهم حيث بلغت نسبة المستأجرين للعمائر من البعثات ٢٧,٥٪.

أما بالنسبة لمن أجِّرت عليهم العمائر من الفئات الأخرى وكيفية التأجير فهي: على الحجاج أنفسهم بصفة جماعية ١٣,٧٪، عن طريق الحملداري ١٠,٩٪ عن طريق الشركات السياحية ١٧,٦٪، عن طريق الهيئات ٢,٦٪، عن طريق الوسطاء ١٠٪، عن طريق أندية ٢٪، عن طريق أحد الأدلاء ٥٪، عن طريق مكتب عقاري ١,١٪، عن طريق المؤسسة الأهلية للأدلاء ١٤,٨٪[1].

(١) ملحوظة: لقد أجر المالك أو المؤجر الواحد عمارته لأكثر من جهة في موسم واحد وبالتالي اختارت العيِّنة أكثر من اختيار واحد.

## ٢ـ٧ـ الوسطاء في تأجير العمائر:

إن الوسطاء الذين تمت عن طريقهم عملية تأجير عدد من المساكن في المدينة المنورة كانت أغلبيتهم من السعوديين بنسبة ٧١,٧٪، في حين كانت نسبة الوسطاء غير السعوديين من المقيمين في المملكة من جنسيات الحجاج بالمبنى ٢١,٧٪، ثم جاءت النسبة التالية وهي ٦,٦٪ من الوسطاء من غير السعوديين المقيمين بالمملكة من غير جنسيات الساكنين في المبنى.

أما بالنسبة للعمولات التي تقاضاها الوسطاء فقد أثبتت الدراسة أن من تقاضى منهم عمولات من الملاك والمؤجرين كانت نسبتهم ٦٠,٩٪، وهي من أعمال السمسرة المنهي عنها والتي تضيف عبئاً جديداً آخر على الحاج يتعارض مع اللائحة التنظيمية لمكافحة السمسرة والسماسرة الصادرة بموافقة صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس لجنة الحج العليا رقم ٢/س/١٦٦٠.

وتظهر الدراسة أيضاً نسبة العمولة التي أخذها السماسرة من قيمة الإيجار حيث يتبيّن من الجدول رقم (١):

جدول (١): يوضح نسبة العمولة من قيمة الإيجار

| م | النسبة من قيمة الإيجار | عدد العيّنة | النسبة |
|---|---|---|---|
| ١ | ١ ـ ٣٪ | ٦ | ٢١,٤٪ |
| ٢ | ٤ ـ ٦٪ | ١٠ | ٣٥,٧٪ |
| ٣ | ٧ ـ ٩٪ | ١ | ٣,٦٪ |
| ٤ | ١٠ ـ ١٢٪ | ١٠ | ٣٥,٧٪ |
| ٥ | أكثر من ١٥٪ | ١ | ٣,٦٪ |
| | المجموع | ٢٨ | ١٠٠٪ |

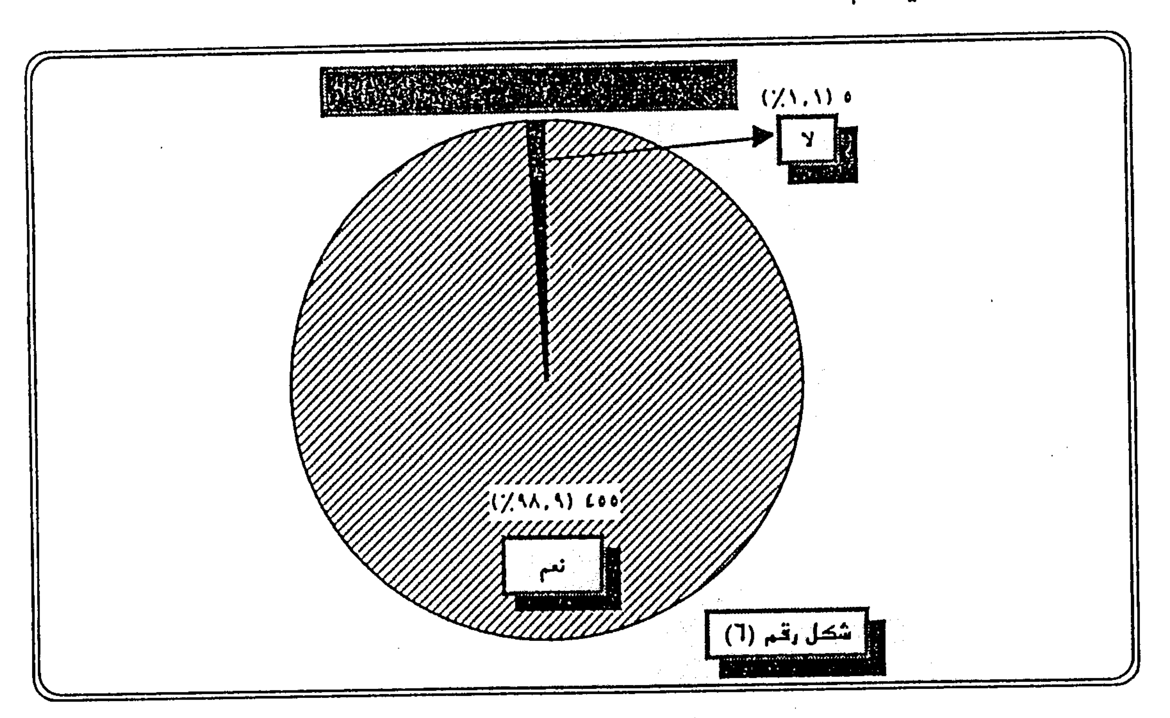
أي أن أعلى نسبة من العمولة تراوحت بين ٤ ـ ٦٪ و١٠ ـ ١٢٪ من قيمة الإيجار.

## ٢-٨- مدى تعاون بعثات الحج مع الملاك والمؤجرين:

جاءت إجابات الملاك والمؤجرين مؤكدة أن تعاون بعثات الحج معهم كان شبه متكامل إذ بلغت نسبة من كان تعاونهم تاماً ٨٩,٦٪ ومن كان تعاونهم غير كامل ٦,٤٪. أما من كان منهم غير متعاون فلم تتعد نسبتهم ٤٪ مما يؤكد حرص البعثات على أن يكونوا متعاونين مع الملاك والمؤجرين ومن في حكمهم لتوفير أقصى درجة ممكنة من الراحة لضيوف الرحمن.

## ٢-٩- اشتمال العقود على الخدمات:

أظهرت الاستبانة اشتمال العقود على توفير الخدمات بنسبة كبيرة بلغت ٩٨,٩٪، في حين لم ترتفع نسبة العقود غير المتضمنة توفير الخدمات عن ١,١٪ كما هو موضح في الشكل البياني رقم (٦).

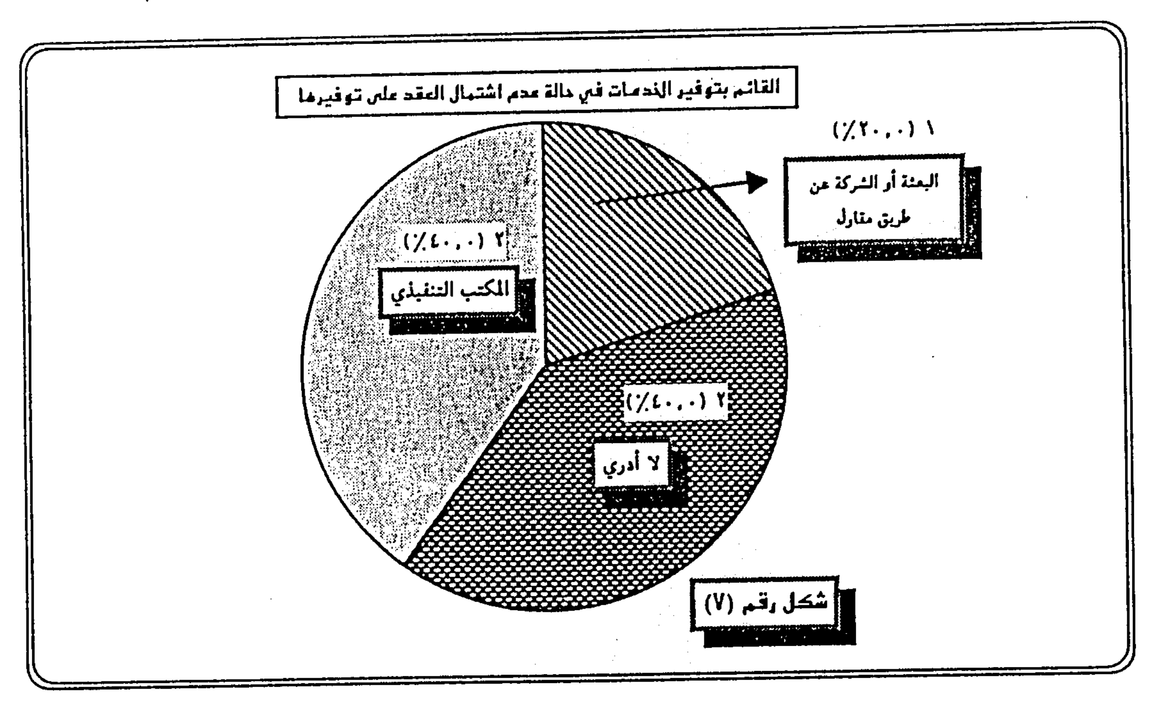


شكل رقم (٦)

وتظهر نسبة العقود المتضمنة توفير الخدمات تلك حرص المستأجر الشديد على أن يقوم المالك أو المؤجر بتوفير الخدمات اللازمة أثناء فترة إقامة الحجاج خاصة أنها خدمات أساسية مثل توفير الماء والمكيف والكهرباء والفرش وبرادات الماء والنظافة والصيانة والحراسة. وقد جاءت نسبة العيّنات من كل نوع من تلك الخدمات في مجموعها الكلي إلى حجم العيّنة ما يربو على ٩٨٪ لكل منها كما هو موضح بالجدول التالي:

| م | نوع الخدمة | نعم | | لا | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | عدد العيّنة | النسبة | عدد العيّنة | النسبة |
| ١ | الماء | ٤٥٢ | ٩٨,٣٪ | ٨ | ١,٧٪ |
| ٢ | المكيف | ٤٥٠ | ٩٧,٨٪ | ١٠ | ٢,٢٪ |
| ٣ | الكهرباء | ٤٥١ | ٩٨٪ | ٩ | ٢٪ |
| ٤ | الفرش | ٤٤٦ | ٩٧٪ | ١٤ | ٣٪ |
| ٥ | برادات الماء | ٤٤٨ | ٩٧,٤٪ | ١٢ | ٢,٦٪ |
| ٦ | النظافة | ٤٤٥ | ٩٦,٧٪ | ١٥ | ٣,٣٪ |
| ٧ | الصيانة | ٤٥١ | ٩٨٪ | ٩ | ٢٪ |
| ٨ | الحراسة | ٤٤٨ | ٩٧,٤٪ | ١٢ | ٢,٦٪ |

أما العيّنات التي أفادت بعدم اشتمال العقد على توفير الخدمات فقد أوضحت الاستبانة الجهة المسئولة عن توفيرها على النحو الموضح بالرسم البياني التالي رقم (٧).



شكل رقم (٧)

ويتضح من الشكل السابق أن أكثر الجهات التزاماً بتوفير الخدمات في حالة عدم اشتمال العقد على توفيرها هو المكتب التنفيذي إذ بلغت نسبة توفيرها من قبله ٤٠٪، في حين تأتي البعثات بعد ذلك بنسبة ٢٠٪، أما النسبة الباقية وهي ٤٠٪ فقد أجاب الملاك والمؤجرون عنها بعدم العلم.

وقد أفاد الملاك أو وكلاؤهم أو المؤجرون أن عدم اشتمال العقد على توفير الخدمات قد كان له تأثير في تحديد الأجرة[1] عند التأجير بنسبة ٦٠٪، في حين أفادت النسبة الباقية وهي ٤٠٪ منهم بأن عدم اشتمال العقد على توفير الخدمات لم يؤثر على قيمة الأجرة للمبنى المؤجر.

كما انحصرت الأسباب التي من أجلها لم يشتمل العقد على توفير الخدمات في سببين رئيسيين هما عدم رغبة المالك أو المؤجر في ذلك بنسبة ٥٥,٦٪ والسبب الآخر هو عدم رغبة الطرف الثاني من الحجاج أو من يمثلهم من البعثات أو الشركات أو غيرها في ذلك بنسبة ٤٤,٤٪ حيث آثرت تلك النسبة توفير خدماتهم بأنفسهم حسب طبيعة الحجاج من جنسياتهم. ولعل عدم رغبة المالك أو المؤجر في توفير الخدمات وإعراضهم عن ذلك مرجعه استهلاك تلك الخدمات بشكل كبير من قبل بعض الجنسيات فيتركون توفيرها للمستأجرين.

## ٢-١٠- إيداع نسبة الـ ١٥٪ لدى المؤسسة كتأمين للخدمات:

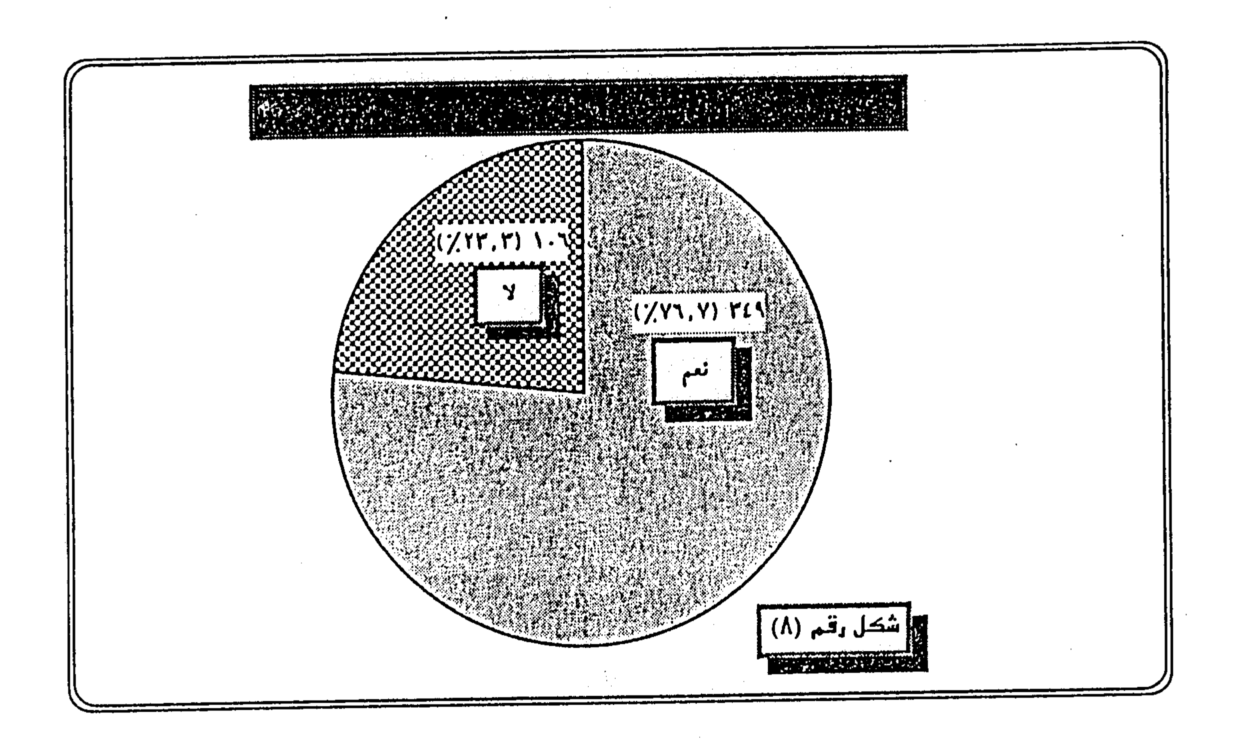
أودع الملاك والمؤجرون الذين اشتملت عقود تأجير عمائرهم على توفير الخدمات النسبة المقررة من قيمة الإيجار في ضوابط الإسكان[2] لدى المؤسسة ومقدارها ١٥٪ عند التصديق على عقودهم، وكانت نسبتهم ٧٦,٧٪، أما من لم يقم بإيداع تلك النسبة منهم لدى المؤسسة فقد بلغت نسبتهم ٢٣,٣٪ وهو ما يتعارض مع نص المادة رقم (١١) من الضوابط.

وتتضح نسبة من قام بإيداعها منهم لدى المؤسسة ممن لم يقم بإيداعها من الرسم البياني التالي رقم (٨):

---

(١) يتفق ذلك مع ماجاء في المادة العاشرة من ضوابط الإسكان التي تنص على أنه إذا: «اعتذر المالك أو المؤجر عن توفير الخدمات يؤخذ ذلك في الاعتبار عند تحديد الأجرة»، ص٤٩.

(٢) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٤٩.



شكل رقم (٨)

## ٢-١١- التصديق على عقود تأجير العمائر لدى المؤسسة:

وفقاً لما نصت عليه المادة الخامسة من ضوابط الإسكان[١] بضرورة قيام الملاك والمؤجرين بتقديم عقد الإيجار الذي أبرم بينهم وبين الحجاج أو من يمثلهم إلى مؤسسة الأدلاء لكي تصادق عليه، فقد قامت نسبة ٧٧,٤٪ من الملاك والمؤجرين بتقديم العقد للمصادقة عليه، في حين لم تتقدم نسبة ٢٢,٦٪ إلى المؤسسة بعقود إيجار عمائرهم للمصادقة عليها (شكل رقم ٩)، وهذه النسبة تعتبر في ذلك مخالفة لضوابط الإسكان. ويرجح أن تكون غالبية تلك النسبة التي لم تصادق على عقودها من بين أصحاب الدور الذين يقومون بتأجير دورهم في موسم الحج لمجموعات صغيرة ولفترات قصيرة حسب طبيعة تأجير المساكن بالمدينة المنورة في موسم الحج.

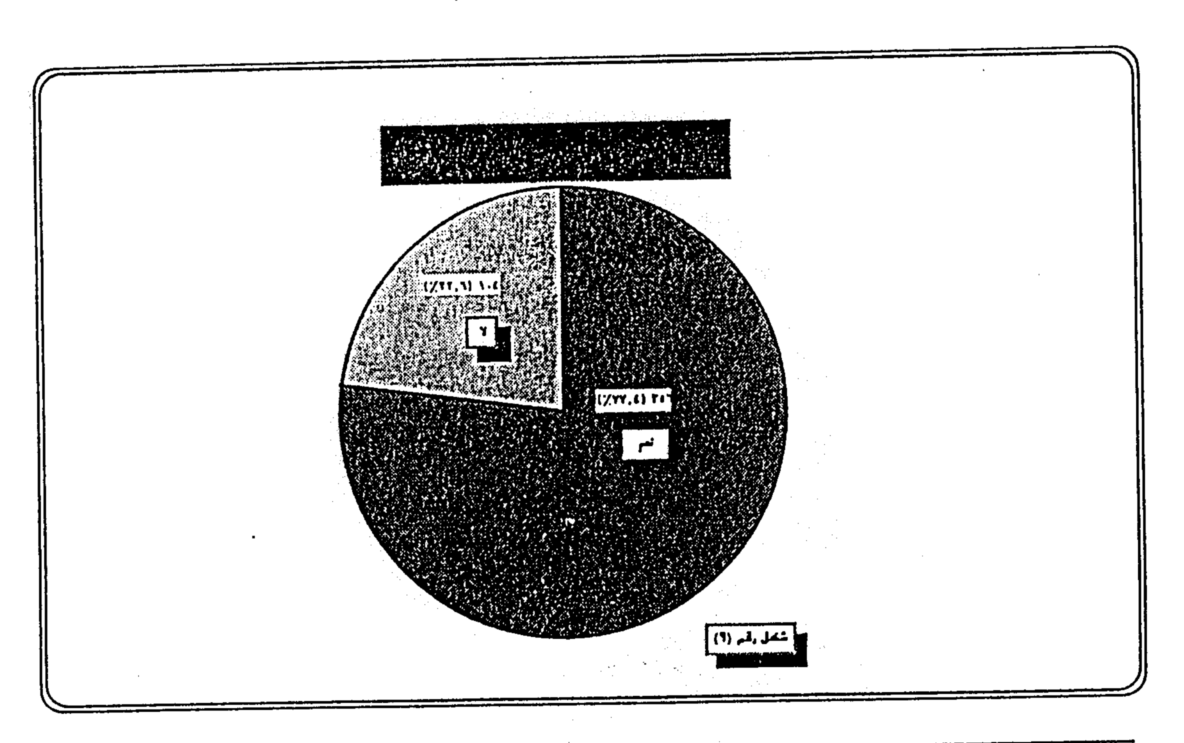
هذا وقد تمكن فريق البحث من الحصول على إجمالي العقود التي تم التصديق عليها لدى مؤسسة الأدلاء وعددها ١٠٨٤ عقداً حسب ما جاء في بيان تفويج الحجاج حسب العقود والعمائر المصدقة لموسم الحج الحالي في تاريخ ١٤١٣/١١/٢٨هـ[٢]، وهو

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، مادة (٥)، ص٤٨.

(٢) المؤسسة الأهلية للأدلاء: المرجع السابق، تقرير رقم ٢١.

عدد يقل عن عدد العمائر المصرح بتسكين الحجاج فيها لحج عام ١٤١٣هـ والذي يبلغ ١٦٣٠ مبنى بفارق قدره ٥٤٦ مبنى وهي نسبة تصل إلى ٣٣,٤٪ من إجمالي المباني المصرح بتأجيرها على الحجاج[١]. وقد يعني ذلك أن تلك النسبة التي لم تصادق على عقودها لم تتمكن من تأجير عمائرها في موسم حج هذا العام ١٤١٣هـ قبل أيام الحج، أو أنها قامت بتأجير عمائرها ولم تصادق عليها لدى مؤسسة الأدلاء مخالفة بذلك المادة الخامسة من ضوابط الإسكان[٢].

وبحثاً عن الأسباب التي دفعت بمن لم يصادق على عقده لدى المؤسسة من الملاك والمؤجرين وعددهم (١٠٤) من إجمالي العيِّنة (٤٦٠)، فقد أجاب هؤلاء الملاك والمؤجرون أنهم لم يكونوا على علم بضرورة ذلك بنسبة ٢٩,٨٪، وأجاب البعض الآخر بأن الطرف الثاني منعه من ذلك بنسبة ٥,٨٪، ثم تهرباً من إيداع نسبة ١٥٪ كتأمين للخدمات من قيمة الإيجار لدى المؤسسة بنسبة ١٤,٤٪، وأخيراً كان الإهمال بنسبة ١٢,٥٪ مع بعض الأسباب التي لم يحددها الملاك والمؤجرون في إجاباتهم على أسئلة الاستبانة بنسبة ٣٧,٥٪، كما يظهر ذلك من شكل رقم (٩).



شكل رقم (٩)

(١) وزارة الشئون البلدية والقروية: المرجع السابق، سجل تصاريح الإسكان لعام ١٤١٣هـ.

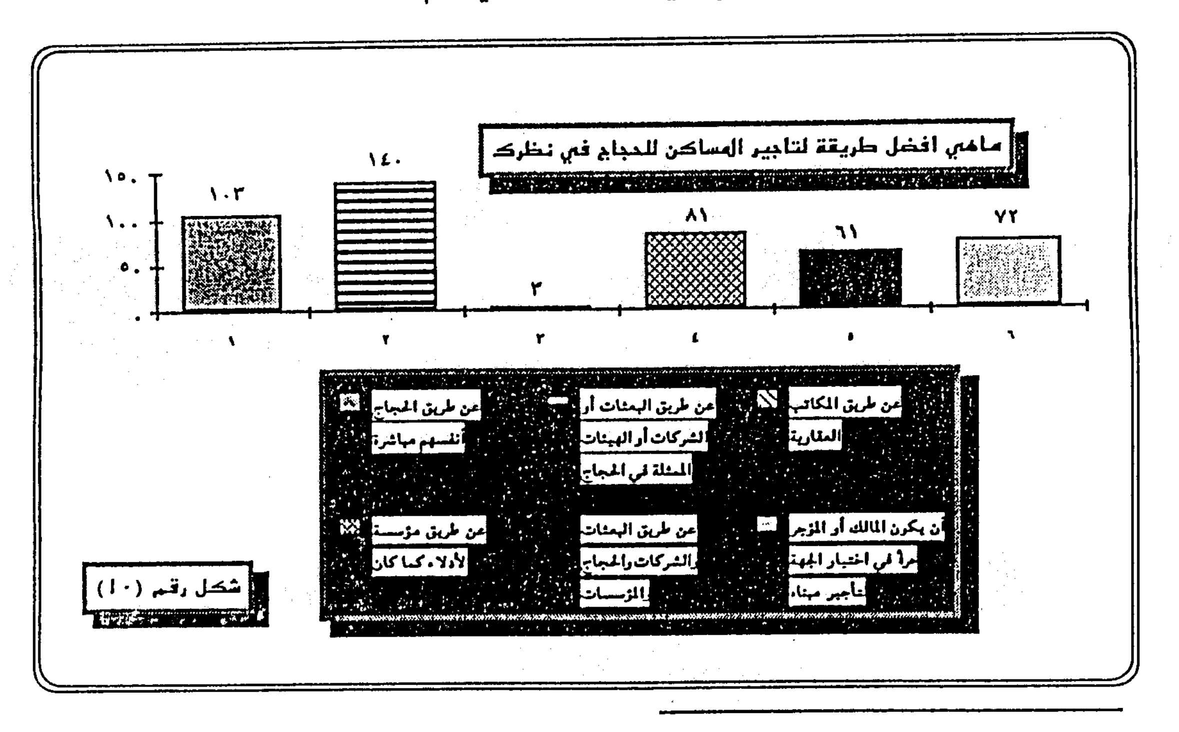
(٢) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٤٨.

وتجدر الإشارة إلى أن الملاك والمؤجرين الذين لم يصادقوا على عقودهم لدى المؤسسة تهرباً من إيداع نسبة ١٥٪ من الإيجار يخالفون في ذلك نص المادة (٥) من ضوابط الإسكان[١] فضلاً عن عدم التزامهم في نفس الوقت بتطبيق المادة (١١) من الضوابط التي تلزمهم بإيداع تلك النسبة لدى المؤسسة للصرف منها على الخدمات إذا ما حدث تقصير في توفيرها من قبلهم[٢].

وبالإضافة إلى ذلك فقد نصت ضوابط الإسكان على عدم جواز تقاضي مؤسسة الأدلاء أي مقابل نظير التصديق على عقود الإيجار، وقد كشفت الاستبانة تحقق ذلك بنسبة ٩٤,٨٪. أما النسبة الباقية والتي تبلغ ٥,٢٪ فهي ضئيلة جداً ولا تؤخذ في الاعتبار.

## ٢-١٢- الطريقة المثلى لتأجير العمائر في المدينة المنورة في الحج:

عند استطلاع آراء الملاك والمؤجرين عن الطريقة المثلى لتأجير عمائرهم على الحجاج جاءت إجاباتهم على النحو الموضح في الشكل البياني رقم (١٠):



شكل رقم (١٠)

---

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٤٨.

(٢) المرجع نفسه، ص٤٩.

ويتضح من هذا الشكل تأييد عدد كبير من الملاك والمؤجرين لتفضيل التأجير عن طريق البعثات أو الشركات أو الهيئات بنسبة ٣٠,٤٪ تلتها أفضلية التأجير على الحجاج أنفسهم مباشرة بنسبة ٢٢,٤٪، ثم التأجير عن طريق المؤسسة الأهلية للأدلاء بنسبة ١٧,٦٪، وفضلت نسبة ١٥,٦٪ أن تترك الحرية كاملة لهم في اختيار الجهة المناسبة لتأجير عمائرهم، يلي ذلك التأجير بواسطة جهات مختلفة مثل المؤسسة والبعثات والشركات والحجاج بنسبة ١٣,٣٪، وأيدت نسبة قليلة تأجير عمائرها عن طريق المكاتب العقارية وهي نسبة تقدر بـ ٠,٧٪ من إجمالي العيّنة.

ويتضح مما سبق تفضيل الملاك والمؤجرين ومن في حكمهم تأجير عمائرهم عن طريق الجهات المختلفة دون إلزامهم بتأجيرها إلى جهة محددة مما يؤيد فكرة التوصية بإعداد مواد في الضوابط تلزم جميع الأطراف بالاشتراك في عمل منظم يمكن الملاك والمؤجرين من تأجير عمائرهم جميعها في موسم الحج.

## ٢-١٣- كيفية سداد قيمة إيجار مساكن الحجاج:

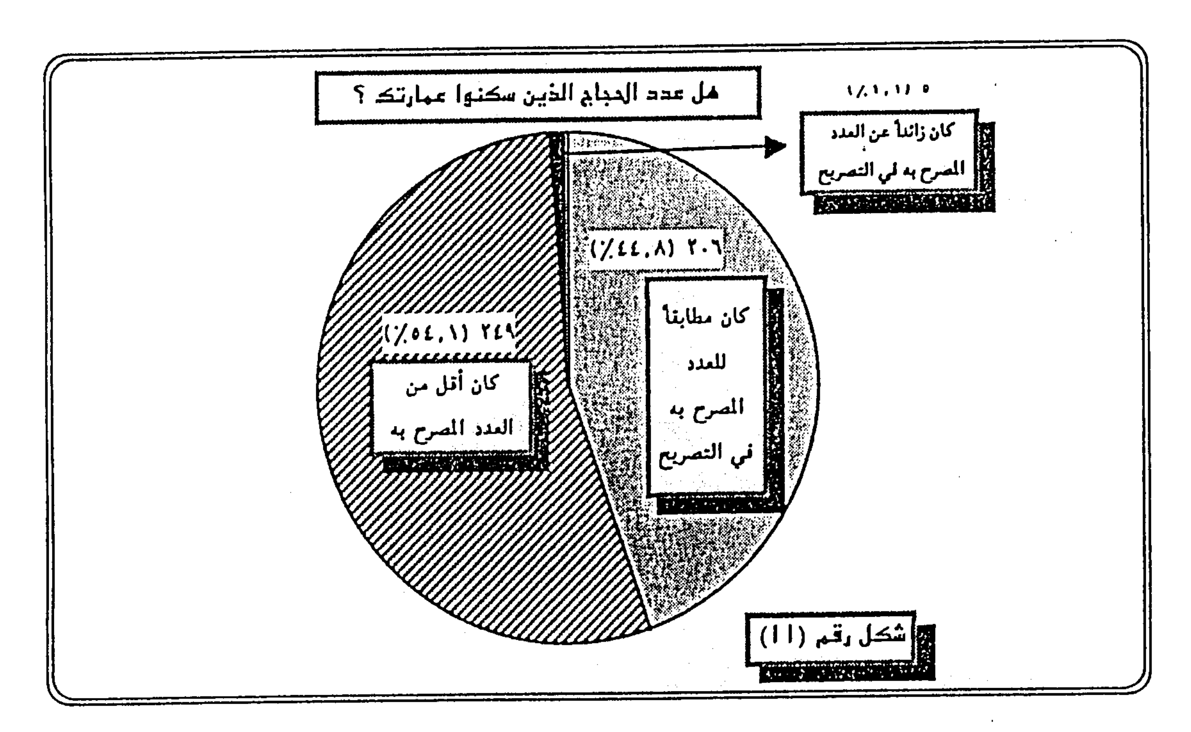
نظراً لما نصت عليه المادة رقم (١٣) من ضوابط الإسكان[١] من أنه في حالة عدم دفع الإيجار بالكامل عند توقيع العقد، يتم سداد الإيجار على دفعات على أن يقدم الحاج أو من يمثله ضماناً بنكياً بما يوازي الدفعات المتبقية من قيمة الإيجار صادراً من أحد البنوك المحلية، فقد تم الاستطلاع عما إذا كان ذلك قد تم، وأفاد الملاك والمؤجرون أن من قام بتقديم الضمان البنكي عن الدفعات المتبقية من البعثات ومن في حكمها لم تتعد نسبتهم ٣٥,٩٪، والنسبة الباقية التي لم تقدم الضمان البنكي قد يكون السبب في عدم تقديمها له مرجعه إلى الثقة في التعامل بين الملاك والمؤجرين والحجاج ومن يمثلهم، أو أن الطرفين تراضيا على ذلك عند كتابة العقد وتقديم الدفعة الأولى من الإيجار على الرغم من تعارض ذلك مع مانصت عليه ضوابط الإسكان.

---

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٥٠.

## ٢-١٤- طبيعة إسكان الحجاج بالمدينة المنورة:

يتسم إسكان الحجاج بالمدينة المنورة بطبيعة خاصة تميزه أظهرتها الاستبانة، إذ أن الحجاج الساكنين في العمائر بها كانت أعدادهم أقل من العدد المصرح به بنسبة ٥٤,١٪ ومطابقاً للعدد المصرح به بنسبة ٤٤,٨٪، وزائداً عن العدد المصرح به بنسبة ١,١٪ مما يعني في الدرجة الأولى توفر عدد المساكن المعدة لإسكان الحجاج بالمدينة المنورة كما هو موضح من الرسم البياني شكل (١١).



شكل رقم (١١)

كما يعني أيضاً التزام كل من المالك والمستأجر بالأعداد المحددة في تصاريح العمائر المرخص بإسكان الحجاج فيها والتي ينص عليها في عقود الإيجار وفقاً لما جاء في المادة رقم (١٦) من ضوابط الإسكان[١].

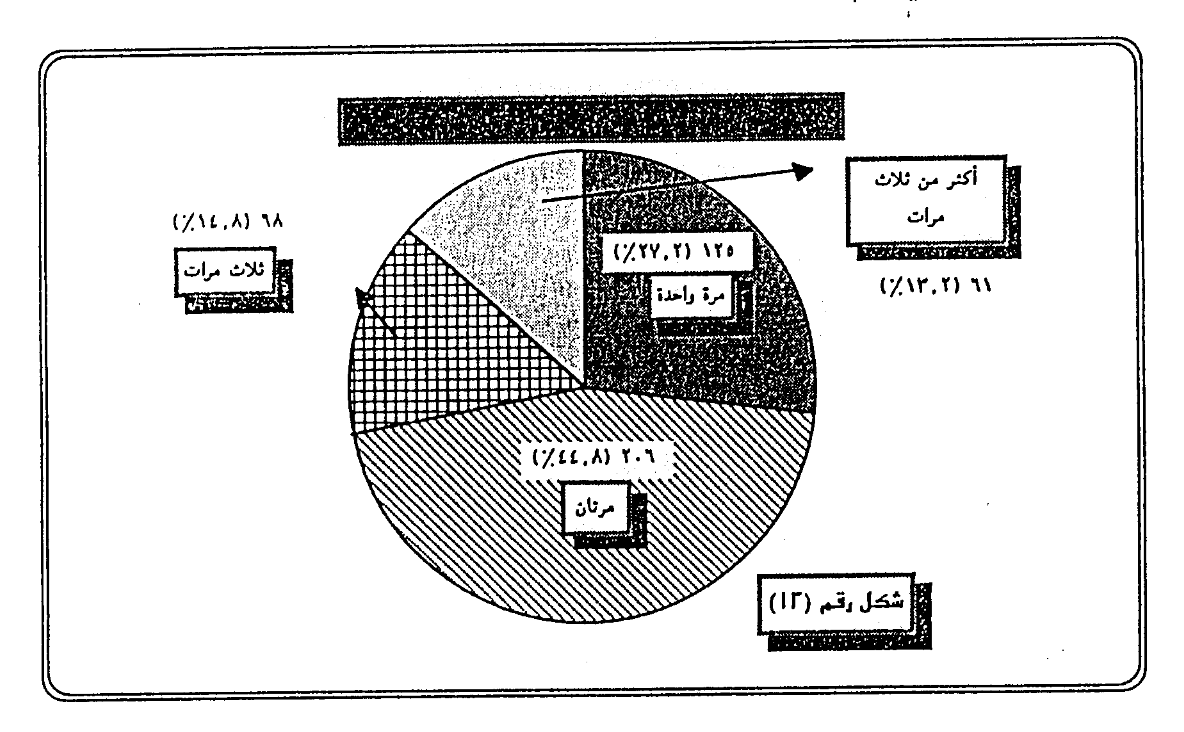
هذا وتنص الضوابط[٢] على أنه إذا كان العدد المقيم في المبنى من الحجاج زائداً عن العدد المصرح به فتلزم البعثة بإسكان العدد الزائد في مسكن آخر على حسابها[٣].

(١) وزارة الحج والأوقاف، المرجع السابق، ص٥١.

(٢) المرجع نفسه، ص٥١، (ز).

وكشفت المعلومات التي تم الحصول عليها من الاستبانة بأنه قد تم إسكان العدد الزائد على حساب المستأجر بنسبة ٤٠٪، أما النسبة الباقية التي أجابت بالنفي فتبلغ ٦٠٪ وذلك نتيجة أن أعداد الحجاج الزائدة عن المصرح به وعددهم خمسة حجاج نسبتها قليلة حيث لاتبلغ سوى ١,١٪ من إجمالي العيّنة مما لم يستدع إسكانهم في مسكن آخر بعيداً عن رفقائهم من الحجاج الآخرين.

ولعل أهم النتائج التي أظهرتها الدراسة هي أن طبيعة إسكان الحجاج بالمدينة المنورة تتميز بأن العمائر تؤجر في الموسم الواحد للحج أكثر من مرة واحدة كما هو واضح في الشكل البياني رقم (١٢).



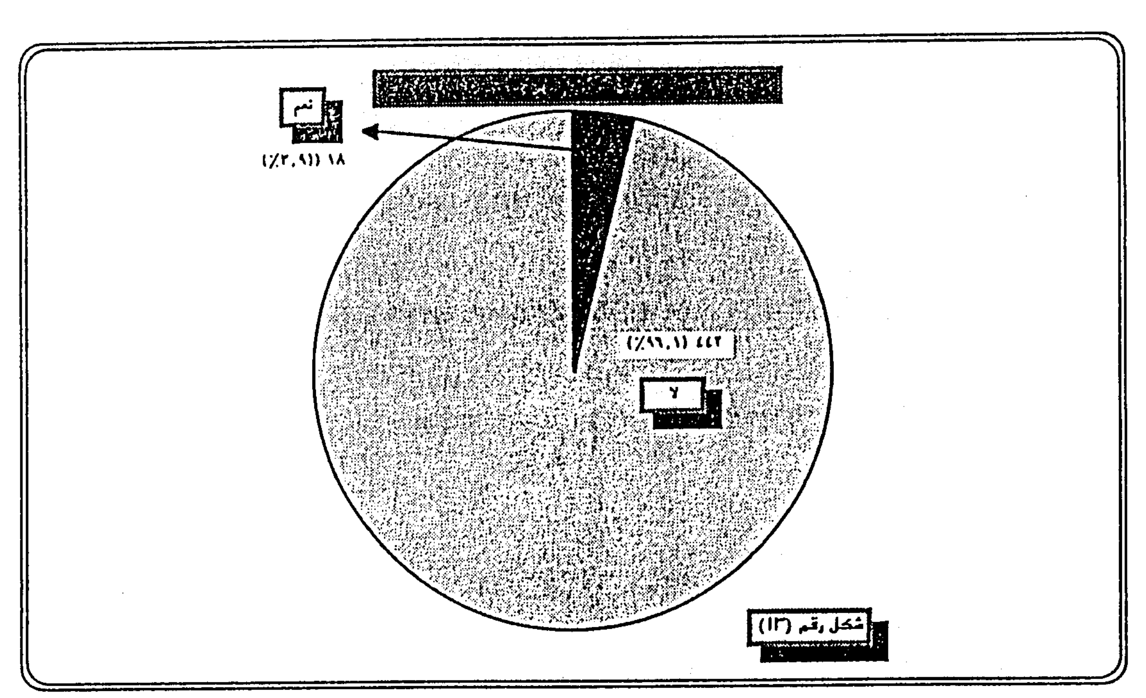
شكل رقم (١٢)

حيث تبيّن أن نسبة العمائر التي أجرت مرتين بلغت ٤٤,٨٪، في حين كان نسبة العمائر التي أجرت مرة واحدة ٢٧,٢٪، تلتها العمائر التي أجرت ثلاث مرات ١٤,٨٪، ثم تلك التي أجرت أكثر من ثلاث مرات بنسبة ١٣,٢٪. ويتضح من ذلك أن التأجير تم في معظمه على فترتين مما يوضح تعدد الجهات المستأجرة للمبنى، فضلاً عن تعدد العقود المبرمة بين الملاك والمؤجرين وبين الحجاج أو من يمثلهم، فضلاً عن قصر المدة التي يقيم فيها الحجاج في المدينة المنورة مما يتطلب السرعة في توفير الخدمات خلال

فترات إقامتهم القصيرة بالمدينة المنورة، ومن هنا تأتي ضرورة مراقبة العمائر وفرض العقوبات على المخالفات التي يرتكبها من يتهاون في توفير الخدمات اللازمة للحجاج الساكنين في عمارته.

## ٢ـ١٥ـ مخالفات الإسكان بالمدينة المنورة:

أظهرت الدراسة كما هو موضح في الرسم البياني التالي شكل (١٣) قلة عدد المخالفات التي طبقت على الملاك والمؤجرين بالمدينة المنورة إذ لا تعدو ٣,٩٪ من إجمالي العيّنة بالقياس إلى تعدد مرات التأجير للعمائر في الموسم الواحد مما يدل على التزام الملاك والمؤجرين بمواد ضوابط الإسكان والعمل على تطبيقها حرصاً منهم على ألا توقع عليهم عقوبات من قبل لجنة المراقبة التي تقوم خلال فترة الموسم بالتأكد من توفر الخدمات ووسائل السلامة والكهرباء والمياه والنظافة والمرافق الصحية ويتم الرفع عنها.



شكل رقم (١٣)

وقد تمكن فريق البحث من الحصول على إجمالي عدد المخالفات التي طبقت على الملاك والمؤجرين بالمدينة المنورة وهو عدد ١٨٣ مخالفة[١] تنوعت بين:

---

(١) أمانة المدينة المنورة، لجنة الإسكان، بيان رقم (٥) في ١٤١٤/٣/١٩هـ. ( ملحوظة: لم تشمل الدراسة جميع المساكن المعدة لإسكان الحجاج ).

١ ـ عدم الحصول على التصريح.

٢ ـ نقص في صيانة دورات المياه.

٣ ـ تعطل المصعد.

٤ ـ نقص في المياه.

٥ ـ أعطال في المكيفات.

٦ ـ نقص في وسائل السلامة.

٧ ـ نقص في عدد البرادات.

٨ ـ نظافة عامة.

ومن ثم يتضح مدى فعالية تطبيق ضوابط الإسكان في مساكن المدينة المنورة المعدة لإقامة الحجاج، التي تتسم بالوفرة وتتسم بتعدد العقود المبرمة بين الملاك والمؤجرين والحجاج ومن ينوب عنهم لأكثر من عقد في موسم واحد، مما يتطلب معه توفر الإشراف التام والمتابعة من أجل توفير أقصى درجة ممكنة من الخدمة اللازمة للحجاج وهو أمر تعمل على تحقيقه حكومة خادم الحرمين الشريفين حفظه الله.

# ٣ ـ النتائج والتوصيات:

## ٣ ـ ١ ـ النتائج:

١ ـ وجدت عمائر في المدينة المنورة كانت تؤجر للوافدين عليها منذ القرن الأول الهجري (٧م).

٢ ـ استخدمت الأربطة والمدارس في إسكان زوار المدينة المنورة من الحجاج في العصرين المملوكي والعثماني.

٣ ـ استخدمت الفنادق عند ظهورها بمعناها الحديث في المدينة المنورة في أواخر العصر التركي في إسكان زوار المدينة المنورة من الحجاج.

٤ ـ تقع المساكن المعدة لإسكان الحجاج أقرب مايكون إلى المسجد النبوي نتيجة لحرص الحجاج على تأدية الصلوات الخمس جميعها فيه.

٥ ـ بلغت نسبة من قام بالإجابة على أسئلة الاستبانة من المؤجرين لمساكن الحجاج ٦١,١٪ مما يدل على أن ملاك المباني يقومون بتأجيرها عليهم بعقود بلغت نسبة السنوية منها ٦٠٪ من إجمالي العيّنة، ومن ثم فإن المسئولية تقع بطبيعة الحال في حالة الإخلال بشروط ضوابط الإسكان على المؤجرين وليس على الملاك أنفسهم.

٦ ـ أظهرت الدراسة أن نسبة من اطلع على ضوابط الإسكان من الملاك والمؤجرين بلغت ٩١,١٪ مما يدل على نجاح نشر تلك الضوابط وتعميمها من قبل وزارة الحج ووسائل الإعلام المختلفة بينهم.

٧ ـ بلغت نسبة الملاك والمؤجرين الذين آثروا أن يكونوا على علم تام بضوابط الإسكان ٧٥,٢٪ وذلك بقراءتها بأنفسهم، ومن ثم يتضح حرصهم على تأدية ماعليهم من واجبات والتزامات نصت عليها مواد الضوابط.

٨ ـ بلغت نسبة الملاك والمؤجرين الذين لم يتقدموا إلى مؤسسة الأدلاء ببيانات عن عمائرهم التي يرغبون في تأجيرها على الحجاج ٤٦,٣٪ وهي نسبة

تقترب من نصف حجم العيّنة وهذا يتناقض مع مانصت عليه مواد ضوابط الإسكان.

٩ - بلغت نسبة من يقوم باستئجار المساكن في المدينة المنورة من الحجاج أنفسهم ٣٣,٣٪ وهي بذلك أعلى نسبة بالمقارنة ببقية الفئات التي تستأجر مساكن للإقامة فيها في موسم الحج.

١٠ - بلغت نسبة الوسطاء الذين تقاضوا عمولات من ملاك ومؤجرين العمائر في نظير جلب المستأجرين من الحجاج أو من يمثلهم للسكنى ٦٠,٩٪ مما يؤدي بطبيعة الحال إلى رفع قيمة الإيجارات، ويضيف عبئاً جديداً على الحجاج، فضلاً عن أن ذلك من أعمال السمسرة المنهي عنها.

١١ - أظهرت الدراسة حرص بعثات الحج على التعاون مع الملاك والمؤجرين حيث بلغت نسبة البعثات التي تعاونت معهم ٨٩,٦٪.

١٢ - بلغت نسبة العقود التي تنص على توفير الخدمات اللازمة في مساكن الحجاج من قبل الملاك والمؤجرين ٩٨,٩٪ مما يدل على حرص الحجاج أو من يمثلهم على قيام المالك أو المؤجر بتوفير الخدمات اللازمة لهم أثناء موسم الحج.

١٣ - أظهرت الدراسة التزام عدد كبير من الملاك والمؤجرين بإيداع نسبة الـ ١٥٪ من قيمة الإيجار كتأمين في حالة الإخلال بتوفير الخدمات من قبلهم حيث بلغت نسبة من قام بإيداعها منهم ٧٦,٧٪.

١٤ - بلغت نسبة من قام من الملاك والمؤجرين بتوثيق عقد الإيجار الذي وقعه مع الحجاج لدى مؤسسة الأدلاء ٧٤,٤٪.

١٥ - أظهرت الدراسة تفضيل الملاك والمؤجرين تأجير عمائرهم مباشرة على الحجاج أو من يمثلهم دون إلزامهم بتأجيرها إلى جهة محددة.

١٦ - أظهرت الدراسة تميز إسكان الحجاج بالمدينة المنورة حيث بلغت نسبة الحجاج الذين كانوا أقل من العدد المصرح به في مساكن الحجاج ٥٤,١٪ مما يشير إلى توفر تلك المساكن بالمدينة المنورة وسهولة التوصل إليها واستئجارها.

ويعني أيضاً التزام كل من المالك أو المؤجر وكذلك المستأجر بالأعداد المحددة في تصاريح العمائر المرخص بإسكان الحجاج فيها.

١٧ ـ أظهرت الدراسة انفراد مساكن الحجاج بالمدينة المنورة بميزة خاصة تكمن في أنها تؤجر لأكثر من مرة واحدة في موسم الحج الواحد.

١٨ ـ أظهرت الدراسة التزام الملاك والمؤجرين بالمدينة المنورة بمواد ضوابط الإسكان حيث لاتعدو نسبة من طبقت على مساكنهم التي يؤجرونها مخالفات ٣,٩٪ من إجمالي العيّنة، مما يؤكد في الوقت نفسه فعالية ضوابط الإسكان في المدينة المنورة في تحقيق أهدافها.

## ٣ ـ ٢ ـ التوصيات:

١ ـ ضرورة إلزام الملاك والمؤجرين بتقديم بيانات عما لديهم من عمائر يرغبون في تأجيرها إلى مؤسسة الأدلاء قبل الحج بفترة كافية وفقاً لما نصت عليه ضوابط الإسكان.

٢ ـ ضرورة إعداد مواد إضافية في ضوابط الإسكان تلزم جميع الأطراف المعنية بإسكان الحجاج بالمدينة المنورة بالاشتراك في عمل منظم يمكن الملاك والمؤجرين من تأجير عمائرهم لأكثر من مرة في موسم الحج الواحد.

٣ ـ التوصية بزيادة الإشراف والمتابعة على مساكن الحجاج بالمدينة المنورة وتوفير الخدمات المختلفة فيها خاصة أنها تؤجر لأكثر من مرة في موسم الحج الواحد.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ..

# ٤ ـ قائمة المصادر والمراجع:

## ٤ـ١ـ مصادر ومراجع إسكان الحجاج في المدينة المنورة عبر العصور التاريخية:


١ ـ ابن شبه، أبو زيد عمر بن شبه النميري البصري: تاريخ المدينة المنورة (١٧٣ ـ ٢٦٢هـ)، الجزء الأول، جدة ١٣٩٣هـ.

٢ ـ الأنصاري، عبدالقدوس: آثار المدينة المنورة، بيروت ١٩٧٣م.

٣ ـ رفعت، إبراهيم: مرآة الحرمين، الجزء الأول، القاهرة ١٣٤٤هـ.

٤ ـ السباعي، أحمد: تاريخ مكة، مكة المكرمة ١٣٩٩هـ.

٥ ـ السمهودي، علي بن عبدالله بن أحمد الحسيني: وفاء الوفا بأخبار دار المصطفى، بيروت ١٣٩٣هـ.

٦ ـ شراب، محمد محمد: المدينة في العصر الأموي، دمشق ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م.

٧ ـ الفاروق، عمر: المدينة المنورة اقتصاديات المكان، الجزء الخامس، ١٣٩٩هـ.

٨ ـ كردي، عبدالله محمد أمين وعبدالعزيز محمد كابلي: دليل المدينة المنورة للحاج والزائر، الكلية المتوسطة لإعداد المعلمين بالمدينة المنورة، قسم الدراسات الاجتماعية، جدة.

٩ ـ الكردي، محمد طاهر: التاريخ القويم لمكة وبيت الله الكريم، الجزء الخامس، مكة المكرمة ١٣٨٥هـ.

١٠ ـ مالكي، سليمان عبدالغني: بلاد الحجاز منذ بداية عهد الأشراف حتى سقوط الخلافة العباسية في بغداد ( منتصف القرن الرابع الهجري حتى منتصف القرن السابع الهجري )، مطبوعات دارة الملك عبدالعزيز، الرياض ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.

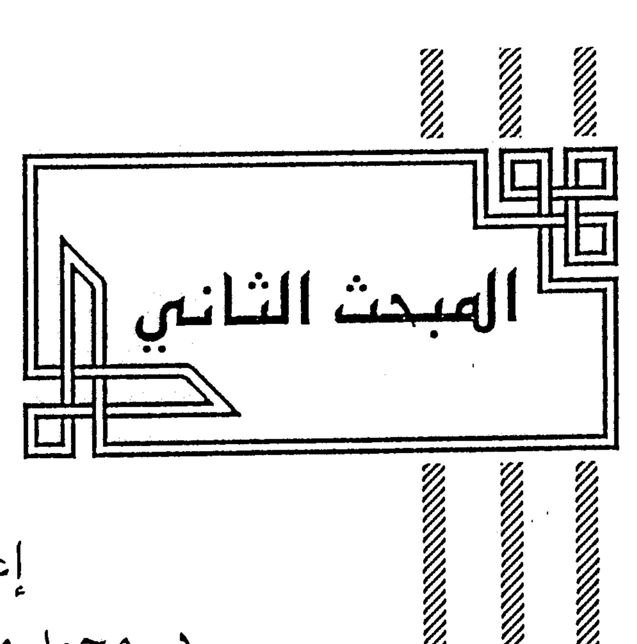

## ٤ـ٢ـ مراجع تحليل الاستبانة الخاصة بالملاك والمؤجرين


١ ـ وزارة الحج والأوقاف: التعليمات المنظمة لشئون الحج، ضوابط إسكان الحجاج واللائحة التنفيذية لنظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج، بدون رقم وتاريخ.

٢ ـ المؤسسة الأهلية للأدلاء بالمدينة المنورة ( لجنة الإسكان المركزية )، بيان تفريغ طلبات الراغبين في تأجير دورهم لسكن الحجاج حتى تاريخ ١٤١٣/١١/١٢هـ.

٣ ـ وزارة الشئون البلدية والقروية ـ أمانة المدينة المنورة، لجنة إسكان الحجاج، سجل تصاريح الإسكان لعام ١٤١٣هـ.

٤ ـ المؤسسة الأهلية للأدلاء بالمدينة المنورة ( لجنة الإسكان المركزية )، بيان تفويج الحجاج حسب العقود والعمائر المصدقة لموسم الحج الحالي حتى تاريخ ٢٨/١١/١٤١٣هـ، قسم تصديق العقود، تقرير رقم ٢١.




إعداد

د. محمد مصلح الثمالي

## تحليل ونتائج
## الاستبانة الخاصة باستمارة ملاحظة
## مواصفات مساكن الحجاج
## في المدينة المنورة

## * مقدمة:

يتضمن هذا المبحث من الدراسة نتائج البحث الميداني الذي أجري على مساكن الحجاج في المدينة المنورة في موسم حج ١٤١٣هـ. لقد تم تصميم استبانة أعدت لاختيار مدى الالتزام بضوابط إسكان الحجاج المنصوص عليها في ضوابط إسكان الحجاج واللائحة التنفيذية لنظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج*. وقد تم تعبئة استبانة لكل مبنى وتولى الباحثون مهمة فحص المباني والإجابة على أسئلة الاستبانة. وقد بلغ مجموع المباني التي تضمنتها العيّنة ٦٢٥ مبنى. وتضم الاستبانة ٤٧ سؤالاً تغطي معظم النقاط التي تطرقت إليها لائحة ضوابط الإسكان، إضافة إلى ٨ أسئلة عن مرئيات الحجاج حول الموضوع.

وقد رتبت الأجزاء الرئيسة في هذا المبحث بحيث تتضمن الجوانب الجغرافية في إسكان الحجاج ثم الجهات المعنية بالإسكان وطرق استغلال المباني في إسكان الحجاج ثم التجهيزات الواجب توفرها في المباني، وأخيراً الخدمات والمتابعة والصيانة. وفي كل جزء من أجزاء هذا المبحث ثم استخلاص النتائج وعرضها عن طريق الإحصاء الوصفي، أخذاً في الاعتبار مدى الالتزام بضوابط إسكان الحجاج.

### أولاً : أماكن سكن الحجاج:

لم يرد في لائحة إسكان الحجاج شروط خاصة بمواقع المباني المعروضة لإسكان الحجاج، عدا اشتراط أن تكون الغرف على واجهة تطل على شارع أو على مناور مفتوحة.

ورغم أن استبانة الدراسة تضمنت عدة أسئلة جغرافية إلا أن هذا الموضوع لم يكن من ضمنها. لقد تضمنت الاستبانة ثلاثة أسئلة عن اسم الحي الذي يقع فيه المبنى وموقع المبنى بالنسبة للحي وبعد المبنى عن المسجد النبوي الشريف. ولأسباب فنية لم نستطع

---

* انظر وزارة الحج والأوقاف، التعليمات المنظمة لشئون الحج، الباب الخامس، ص٤٧ - ٦٤.

النظر في الإجابة على السؤال الأول، لكن الإجابة على السؤالين الأخيرين ربما تكون كفيلة بتغطية هذا العجز. لقد تبيَّن من النتائج المستخلصة أن ٧٠٪ من مباني الحجاج تقع ضمن دائرة حول المسجد النبوي الشريف نصف قطرها نصف كيلومتر فقط. وأن ٨٨,٢٪ تقع ضمن دائرة لايتجاوز نصف قطرها كيلومترا واحدا وأن ٩٨,٦٪ من المباني تقع ضمن دائرة لايتجاوز نصف قطرها كيلو ونصف، انظر الجدول رقم (١). إن هذه المعلومات تدل على تفضيل الحجاج والمستأجرين للمواقع القريبة من المسجد ولاغرابة في ذلك. أما سؤال موقع المبنى بالنسبة للحي فليس له دلالة كبيرة تخدم هدف البحث، لذلك لم نجد فائدة في إدراج نتائجه هنا.

جدول رقم (١)

بعد المبنى عن المسجد النبوي الشريف

| البعد عن المسجد | التكرار | النسبة | النسبة المصححة |
|---|---|---|---|
| أقل من نصف كيلومتر | ٢٣٩ | ٣٨,٢ | ٣٨,٥ |
| نصف كيلومتر | ١٩٩ | ٣١,٨ | ٣٢,١ |
| كيلومتر واحد | ١١٤ | ١٨,٢ | ١٨,٤ |
| كيلومتر ونصف | ٦٥ | ١٠,٤ | ١٠,٥ |
| كيلومتران | ١ | ,٢ | ,٢ |
| أكثر من كيلومترين | ٢ | ,٣ | ,٣ |
| غير محدد | ٥ | ,٨ | - |
| المجموع | ٦٢٥ | ١٠٠ | ١٠٠ |

مصدر المعلومات: الدراسة الميدانية.

كذلك تضمنت الاستبانة ثلاثة أسئلة أخرى موجهة إلى الحجاج حول سبب اختيار موقع السكن ومدى الرضا عنه وطريقة الوصول من السكن إلى المسجد. وحول سبب اختيار موقع السكن يرى ٤٩,٤٪ من الحجاج أنه لم يكن لهم يد في اختيار الموقع وإنما اختاره المستأجر.

وكما سنرى فيما بعد فإن ٢٤٪ فقط من الحجاج استأجروا لأنفسهم. ويرى ٢٢,٤٪ من الحجاج أن سبب اختيار موقع السكن هو القرب من المسجد. أما من قال بأن سبب الاختيار هو رخص الإيجار فبلغت نسبتهم ١٠٪. انظر الجدول رقم (٢). الجدير بالذكر هنا أنه إذا نظرنا إلى آراء الحجاج الذين استأجروا بأنفسهم نجد أن القرب من المسجد هو السبب الرئيسي في اختيار المبنى، بينما يرى الحجاج الذين استأجرت بالنيابة عنهم بعثات الحج أن توفر وسائل النقل بالإضافة إلى القرب من المسجد كان وراء اختيار موقع المبنى.

جدول رقم (٢)

سبب اختيار موقع السكن

| سبب اختيار الموقع | التكرار | النسبة | النسبة المصححة |
|---|---|---|---|
| القرب من الحرم | ١٨١ | ٢٢,٤ | ٢٢,٤ |
| الإيجار رخيص | ٨١ | ١٠ | ١٠ |
| وسائل النقل متوفرة | ١٥ | ١٫٠٦ | ١٫٠٦ |
| مستوى السكن جيد | ٧٩ | ٩,٨ | ٩,٨ |
| اختاره المستأجر | ٤٠٠ | ٤٩,٤ | ٤٩,٤ |
| أسباب أخرى | ٥٤ | ٦,٨ | ٦,٨ |
| المجموع | ٨١٠* | ١٠٠ | ١٠٠ |

المصدر: الدراسة الميدانية.

أما مستوى رضا الحجاج عن بعد السكن عن المسجد فقد عبر ٩٢,٨٪ من الحجاج عن رضاهم بذلك ولم يكن ٧,٢٪ منهم راضين عن بعد المسكن عن المسجد. وقد لاحظنا أن ٦٦٪ ممن لم يكن راضياً عن موقع السكن بالنسبة للمسجد هم ممن استأجرت لهم بعثات الحج. وهذا يؤكد ما خلصنا إليه أعلاه أن بعثات الحج تولي عندما تستأجر لحجاجها عامل توفر وسائل المواصلات أو ربما سهولة وصول وسائل المواصلات إلى مساكن الحجاج أهمية أكبر مما توليه لقضية القرب من المسجد.

* السؤال يحتمل أكثر من إجابة.

وبسؤال الحجاج عن أجرة السكن قال ٥٥,٨٪ منهم إنها معقولة، بينما رأى ٧,٣٪ منهم أنها مرتفعة نسبياً و١,١٪ منهم أنها مرتفعة جداً و ٣,١٪ منهم أنها منخفضة، الجدول رقم (٣). ومن بين من قال إنها مرتفعة نسبياً ٣٤٪ استأجروا بأنفسهم و٥٠٪ استأجرت لهم بعثات حجهم. ونظراً لأن حوالي ٥٠٪ من الحجاج استأجرت لهم بعثات الحج فإن نسبة هؤلاء تتناسب مع نسبتهم في العيّنة. لكن الحجاج الذين استأجروا لأنفسهم تزيد نسبة من يشتكي منهم من ارتفاع الأجرة على نسبة تمثيلهم في العيّنة ٣٤٪ مقابل ٢٤,٢٪. ولعل ذلك يعود إلى أنهم اختاروا مناطق قريبة من المسجد وبالتالي أكثر أجرة، والقرب من المسجد لابد أن يرافقه زيادة في الأجرة.

جدول رقم (٣)

رأي الحجاج حول أجرة السكن

| البند | التكرار | النسبة | النسبة المصححة |
|---|---|---|---|
| أجرة السكن معقولة | ٢٤٣ | ٥٤,٩ | ٥٥,٨ |
| أجرة السكن مرتفعة نسبياً | ٤٥ | ٧,٢ | ٧,٣ |
| أجرة السكن مرتفعة جداً | ٧ | ١,١ | ١,١ |
| أجرة السكن منخفضة | ١٩ | ٣ | ٣,١ |
| الحاج لايدري | ٢٠١ | ٣٢,٢ | ٣٢,٢ |
| غير معروف | ١٠ | ١,٦ | – |
| المجموع | ٦,٢٥ | ١٠٠ | ١٠٠ |

المصدر: الدراسة الميدانية.

إن موقع السكن بالنسبة للمسجد يترتب عليه تحديد وسيلة المواصلات المستخدمة للوصول إلى المسجد. وعند سؤال الحجاج عن وسيلة المواصلات المستخدمة في الذهاب من المسكن إلى المسجد، أفاد ٨٦,٨٪ منهم بأنهم يذهبون إلى المسجد سيراً على الأقدام. وحيث إننا نعلم أن حوالي ٨٨٪ يقيمون في مباني تقع ضمن دائرة نصف قطرها كيلومتر واحد، ويحتل المسجد مركزها. لذا فإنه يمكننا القول بأن المسافة الممكن قطعها

من قبل الحاج من مسكنه إلى المسجد سيراً على الأقدام هي حوالي كيلومتر واحد، وأنه بحاجة إلى استخدام وسيلة مواصلات إذا زادت المسافة على ذلك.

أما وسائل المواصلات التي يستخدمها بقية الحجاج للوصول إلى المسجد فهي النقل الجماعي ٨,٧٪، السيارات الخاصة ٤,٥٪، انظر الجدول رقم (٤).

جدول رقم (٤)

وسيلة المواصلات المستخدمة للذهاب إلى المسجد

| البند | التكرار | النسبة | النسبة المصححة |
|---|---|---|---|
| سيراً على الأقدام | ٥٦١ | ٨٦,٨ | ٨٦,٨ |
| بالنقل الجماعي | ٥٦ | ٨,٧ | ٨,٧ |
| سيارة أجرة ( تاكسي ) | ١١ | ١,٧ | ١,٧ |
| سيارة خاصة بالبعثة | ١٨ | ٢,٨ | ٢,٨ |
| المجموع | ٦٤٦* | ١٠٠ | ١٠٠ |

المصدر: الدراسة الميدانية.

## ثانياً: القائمون على إسكان الحجاج وخدمتهم:

لكي تكتمل الصورة عن مدى نجاح ضوابط الإسكان لابد من التعرف على الجهات المسئولة عن إسكان الحجاج وخدمتهم. وتنص لائحة الإسكان على ضرورة أن يأخذ المالك الراغب في تأجير ملكه على الحجاج تصريحاً بذلك من الجهات المختصة وأن يلتزم بإسكان العدد المحدد في التصريح. كما تلزم اللائحة الملاك وبعثات الحج والمكاتب السياحية التي تتولى خدمة الحجاج بالمحافظة على الصيانة وتوفير خدمات النظافة.

من جهة أخرى تلزم اللائحة المسئول عن المسكن بضرورة إيجاد سجل بنزلاء المبنى وتمنع استخدام الممرات والمطابخ والسطوح لإسكان الحجاج.

وتشير البيانات التي تم تجميعها إلى أن ٣٥,٥٪ من المباني المؤجرة للحجاج تم تأجيرها عن طريق الملاك أو وكلائهم وأن بقية المباني أجرت من قبل مكاتب العقار. أما الجهات المستأجرة فيأتي في مقدمتها بعثات الحج التي استأجرت حوالي نصف المباني في العيّنة، يليها الحجاج أنفسهم الذين استأجروا حوالي ربع المباني في العيّنة، ثم الشركات السياحية التي استأجرت ما يزيد قليلاً عن عشر العيّنة. أما الجهات المسئولة عن توفير الخدمات والصيانة في المباني فيأتي في طليعتها الملاك حيث تبلغ نسبتهم ٧٨٪، يليهم الحجاج الذين تبلغ نسبتهم ١٥,٨٪. وتحمل جميع المباني تقريباً (٩٩,٥٪) تصاريح السماح بالتأجير على الحجاج. كما أنها تستوعب أعداداً من الحجاج أقل مما هو مصرح به ككل، ولايوجد تجاوز للعدد المصرح به في أي من هذه المباني. وتتفاوت المباني من حيث أعداد الحجاج المسموح بإسكانهم فيها من بضعة أشخاص إلى بضعة آلاف من الحجاج. وبحساب متوسط عدد الحجاج المسموح به في التصريح ومتوسط عددهم الفعلي وجد أنهما ٢٧٥ حاجاً و ١٣٢ حاجاً على التوالي.

غير أن هذه النتائج الإيجابية ليست بدون تحفظ إذا ما نظرنا إلى إفادات الباحثين حول استخدام الممرات والمطابخ والسطوح في إسكان الحجاج. ففي هذا المجال وجدنا أنه في ٢٪ من المباني استخدمت الممرات لإسكان الحجاج، وفي ٥,٧٪ من المباني استخدمت المطابخ، وفي ٢,٤٪ استخدمت السطوح في إسكان الحجاج، والتفسير الممكن لهذا التعارض هو إما أن تكون بيانات عدد الحجاج الذين يسكنون المبنى أقل من الواقع أو أن يكون عدد الحجاج المسموح بإسكانهم أكبر من طاقة المبنى. وترجح الإجابات على سؤال وجود سجل بأسماء نزلاء المبنى التفسير الأول، حيث إن أكثر من نصف المباني (٥٦,٣٪) لايوجد بها مثل هذا السجل. لذلك فإن الباحثين لابد وأنهم في ظل غياب هذه المعلومة اضطروا إلى سؤال المستأجر عن عدد النزلاء وبالتالي يمكننا توقع الحصول على أرقام مساوية لما هو موجود في التصريح أو حتى أقل من ذلك.

إن المعلومات التي جمعت بسؤال الحجاج عن كيفية وصولهم إلى مقر سكنهم تفيد بوجود انتظار - قد يكون طويلاً - قبل الوصول إلى المكان المعد لإقامتهم. فقد أفاد ٨,٧٪ من الحجاج بأنهم انتظروا طويلاً قبل أن يستقروا في مساكنهم. وتتفاوت مدة

الانتظار من ساعة إلى أكثر من خمس ساعات، غير أن قرابة نصف من اضطروا للانتظار كانت مدة انتظارهم ساعتين وما يزيد قليلاً على الربع ثلاث ساعات.

أمـا سبب الانتظار الطويل فـإنه في أكـثـر من نصف الحالات عـدم وجـود سكن مستأجر مسبقاً وحتى حوالي الربع عدم وجود مندوب البعثة أو الشركة المستأجرة. من جهة أخرى تفيد البيانات أن الانتظار الطويل مرتبط بصورة أوضح مع الحجاج كجهة مستأجرة أكثر من أي جهة أخرى.

لقد تضمنت استبانة الدراسة بيانات أخرى عن جنسيات الحجاج التي تقطن في المباني التي تم حصرها. ورغم عدم ارتباط هذه البيانات بضوابط إسكان الحجاج إلا أنه قد يكون من المفيد ذكرها هنا في حالة عمل مراجعة لهذه الضوابط. ومن هذه البيانات يتضح لنا أنها في حوالي ثلث المباني تشترك أكثر من جنسية في الإقامة فيها، بينما في الثلثين ا لآخرين تنفرد جنسية واحدة بالمبنى.

ولاتعتبر البيانات الخاصة بعدد المباني التي تقطنها كل جنسية على حدة ممثلة لوجود هذه الجنسيات ربما لأن العيّنة سحبت في فترة معيّنة ولم تسحب طوال فترة وجود الجنسيات في المدينة المنورة إضافة إلى أننا لانعرف كيفية سحب العيّنة من الوحدات الجغرافية لمنطقة الدراسة. ولعل احتلال إندونيسيا ـ وهي الدولة التي عادة ما ترسل أكبر عدد من الحجاج ـ للمرتبة الثالثة عشرة أكبر دليل على أن العيّنة لاتمثل تمثيلاً صحيحاً زمان الدراسة ومكانها، غير أن المعلومة الأكثر فائدة هي نسبة المباني التي تشترك فيها الجنسية مع جنسيات أخرى ونسبة المباني التي تنفرد بها من بين مجموع المباني التي تقطنها، فهذه المعلومة ذات ارتباط بالجهة المستأجرة وما إذا كانت بعثة حج الجنسية أم الحجاج أنفسهم أم جهة أخرى ومدى تقبل الجنسية لمسألة مشاركة جنسيات أخرى في المبنى. وكما يشير الجدول رقم (٥) تحتل سوريا رأس القائمة من حيث مشاركة حجاجها للجنسيات الأخرى، تليها بنجلاديش ثم الجزائر ثم باكستان ثم مصر ثم المغرب ثم الهند. وتحتل إيران ذيل القائمة تليها نيجيريا ثم تركيا، أي أن حجاج هذه الدول هم الأكثر تفضيلاً لاستئجار مباني خاصة بهم لايشاركهم فيها أحد.

جدول رقم (٥) سبب اختيار موقع السكن

| الدولة | المباني التي تشترك فيها مع جنسيات أخرى ٪ | المباني التي تنفرد بها ٪ | المجموع ٪ |
|---|---|---|---|
| سوريا | ٨٣ | ١٧ | ١٠٠ |
| بنجلاديش | ٨١ | ١٩ | ١٠٠ |
| الجزائر | ٨٠ | ٢٠ | ١٠٠ |
| باكستان | ٧٤ | ٢٦ | ١٠٠ |
| مصر | ٥٨ | ٤٢ | ١٠٠ |
| المغرب | ٥٥ | ٤٥ | ١٠٠ |
| الهند | ٥٥ | ٤٥ | ١٠٠ |
| تركيا | ٢٥ | ٧٥ | ١٠٠ |
| نيجيريا | ١٧ | ٨٣ | ١٠٠ |
| إيران | ٤ | ٩٦ | ١٠٠ |

المصدر: الدراسة الميدانية.

## ثالثاً: التجهيزات الواجب توفرها في سكن الحجاج:

تشترط لائحة الحجاج أن تؤمن برادات مياه كهربائية بمعدل برادة لكل دور ومكيف هواء لكل غرفة وطفايات حريق لكل شقة وفي مدخل كل عمارة ومطبخ لكل شقة، كذلك لابد من توفر الإضاءة الجيدة وأن تكون الحمامات صحية جيدة التهوية، وأن تغطى نوافذ الغرف والحمامات بالسلك المانع لدخول الحشرات. وتشترط اللائحة أيضاً وجود مصعد في المباني التي يزيد عدد أدوارها على أربعة أدوار وأن تكون تمديدات الكهرباء مغطاة مع ضرورة المحافظة على السلامة والأمن في مساكن الحجاج.

ولقد تضمنت استبانة الدراسة مجموعة كبيرة من الأسئلة الهادفة إلى معرفة ما إذا كانت هذه التجهيزات موجودة في مساكن الحجاج. وتشير البيانات أن الغالبية العظمى

من المباني التي يسكن بها الحجاج هي مباني مسلحة (٣, ٩٥٪)، وأن المباني الشعبية لاتشكل إلا نسبة بسيطة من مجموع المباني (٧, ٤٪).

وقد كان السؤال الخاص بالمكيفات عاماً ولم يحاول التعرف على عدد المكيفات في كل غرفة بل اقتصر على التعرف على ما إذا كان المبنى يوجد به مكيفات أو لا يوجد به.

وتشير النتائج إلى أن ١٪ من المباني فقط لايوجد به مكيفات. أما عن حالة المكيفات فهي تعمل باستمرار في ٢, ٩٤٪ من الحالات.

وقد تضمنت الاستبانة مجموعة من الأسئلة خاصة بإمدادات الماء ووجود البرادات في مباني الحجاج. ونستخلص من النتائج أن الماء موجود في جميع مساكن الحجاج تقريباً، وأنه متوفر بصورة دائمة في حوالي ٩٤٪ من الحالات، وينقطع أحياناً في حوالي ٥, ٤٪ من الحالات. ويستمد حوالي ٣, ٩٥٪ من المساكن التي تم مسحها المياه من شبكة المياه العامة، بينما يعتمد حوالي ٧, ٤٪ على الوايتات. غير أن إمدادات المياه من الشبكة لايمكن الاعتماد عليها في جميع الأوقات ولابد في حوالي ٥, ٦٢٪ من الحالات من الاستعانة بالوايتات لتغطية النقص.

أما فيما يخص البرادات التي نصت عليها اللائحة فهي موجودة في جميع المباني التي تم دراستها، كما أنها تعمل في ٩٨٪ من الحالات. ولعل السؤال الأكثر التصاقاً بنص اللائحة هو سؤال عدد البرادات في كل دور، وحول هذا الموضوع يبدو أن الملاك ملتزمون بهذا الشرط، فيما عدا حوالي ٣٪ من المباني يوجد برادة واحدة على الأقل في كل دور. أما الثلاثة في المائة التي يوجد بها برادة أو برادتان في كامل المبنى فلعلها موجودة في المباني الصغيرة أو الشقق.

وتفيد البيانات الخاصة بوجود الفراش والمراتب والمخدات إلى أن المباني مفروشة إما موكيت أو بسط أخرى أو سجاد، وأن المراتب والمخدات موجودة أيضاً في الغالبية العظمى من المباني. غير أن الفراش غير نظيف في ٩, ١٠٪ من الحالات، كما أنه ردئ في ٨, ٤٪ وردئ وغير نظيف في ٦, ٢٪ من الحالات.

أما فيما يخص التجهيزات الأخرى، فتشير النتائج إلى وجود الحمامات في الشقق بنسبة تزيد على ٩٩٪ وإلى وجود مطبخ في كل شقة بنسبة تزيد على ٨٤٪ من الحالات وإلى وجود المغاسل والدشات في الشقق بنسبة تزيد على ٩٨٪ من الحالات. كذلك فإن التمديدات الكهربائية معزولة داخل مواسير في حوالي ٩٨٪ من الحالات.

وفي حوالي ٩٤٪ من الحالات يوجد شبك على النوافذ لمنع دخول الحشرات، كذلك فإن الإضاءة جيدة حسب وجهة نظر الباحثين في حوالي ٩٧٪ من الحالات المدروسة.

هذه النتائج تعتبر جيدة إذا ما أخذنا في الاعتبار أنها سجلت بحيادية من قبل الباحثين. أما النتائج الأقل تشجيعاً فهي نتائج وسائل الأمن والسلامة. فمن بين المباني المدروسة يوجد طفاية حريق واحدة في كل شقة وطفاية عند المدخل الرئيسي في ٥٩,٢٪ فقط من المباني، ،يوجد طفاية واحدة فقط في كل شقة في ٣٦,٣٪ من المباني. ولم تسجل إلا حالة واحدة فقط حيث لايوجد طفايات حريق في المبانى على الإطلاق. الجدول رقم (٦).

جدول رقم (٦)

وجود طفايات الحريق في المبنى

| البند | التكرار | النسبة | النسبة المصححة |
| --- | --- | --- | --- |
| يوجد طفاية حريق واحدة في كل شقة | ٢٢٥ | ٣٦ | ٣٦,٢ |
| يوجد طفاية حريق في كل شقة وطفايات وسطول عند المدخل الرئيسي | ٣٦٧ | ٥٨,٧ | ٥٩,٢ |
| يوجد طفايات وسطول عند المدخل الرئيسي | ٢٧ | ٤,٣ | ٤,٤ |
| لايوجد طفايات في المبانى | ١ | ,٢ | ,٢ |
| غير معروف | ٥ | ,٨ | - |
| المجموع | ٦٢٥ | ١٠٠ | ١٠٠ |

المصدر: الدراسة الميدانية.

ومن البيانات الأخرى التي تضمنتها الاستبانة بيانات عن المصعد وسلم الطوارئ والخزينة، ففي ٦٤,٨٪ من المباني يوجد مصعد، ونظراً لأننا لانعرف عدد أدوار المباني لذلك لايمكننا معرفة ما إذا كانت جميع المباني التي يزيد عدد أدوارها على أربعة بها مصاعد أم لا. لكننا نعلم من البيانات التي في حوزتنا أن المصاعد لاتعمل في ٧,٧٪ من المباني التي بها مصاعد، وأن سعة المصعد لاتتلائم مع طاقة المبنى في ٨,٩٪ من المباني. أما فيما يخص وجود خزينة يحفظ بها الحجاج مقتنياتهم الشخصية فإن ٢٧,١٪ فقط من المباني متوفر بها خزائن، والمعروف أن اللائحة لاتطالب الملاك بتوفير خزائن في المساكن المعدة لإقامة الحجاج.

## رابعاً: الخدمات والصيانة والمتابعة:

إن اللائحة تنص على التزام أصحاب المساكن بتوقيع عقود صيانة ونظافة مع مؤسسات متخصصة أو تخصيص عمّال وسباك وكهربائي لتولي هذه المهام. وعندما تنتقل هذه المهام إلى بعثات الحج أو المكاتب السياحية فإنها ملزمة بتوفير قدر جيد من النظافة والصيانة في المباني. وقد رأينا فيما قبل أن الملاك يتولون هذه المهام في ٧٨٪ من الحالات والحجاج في ١٥,٨٪ من الحالات، بينما تتولى البعثات أو من تستأجره هذه المهام في حوالي ٥٪ من الحالات، ونستعرض في هذا الجزء نتائج الدراسة الخاصة بالخدمات والصيانة كما سجلها الباحثون وكما يراها الحجاج.

لقد نصت اللائحة على ضرورة وجود حاوية نفايات صغيرة لكل غرفة وحاوية كبيرة لكل شقة وعلى ضرورة المحافظة على نظافة المطابخ والحمامات وممرات العمارة والسلالم والمناور طوال الوقت. وفي هذا المجال يبدو أن ٦٩,٨٪ من المباني التزمت بالحد الأدنى وهو حاوية واحدة لكل شقة، بينما في ١٩,٨٪ من المباني يوجد حاوية واحد لكل دور. ويرى الباحثون أن مستوى النظافة ردئ في ٢,٣٪ من المباني وأنه جيد أو ممتاز في بقية المباني.

أما عن توفر الصيانة في المباني التي يقطنها الحجاج فتفيد البيانات أنه في

٣,٨٪ من المباني لايوجد صيانة. وحول مستوى الصيانة الموجودة أفاد الباحثون أنه ردئ في ١,١٪ من المباني وجيد أو ممتاز في بقية المباني. وهناك أيضاً معلومات عن المتابعة من قبل المكتب التنفيذي المشرف على الحجاج ومستواها، غير أننا لا نعتقد أنها دقيقة إذ كيف يمكن لباحث يمر على أحد مساكن الحجاج وربما لدقائق معدودة أن يقوم مستوى المتابعة من قبل المكتب التنفيذي.

إن الوسيلة الأكثر دقة هي سؤال الحجاج عن مستوى الخدمات والصيانة في المبنى الذي يعيشون فيه. وفي هذا المجال أبدى ٨١,٢٪ من الحجاج رضاهم الجيد عن هذا المستوى، بينما قال ١٧,٧٪ أنهم راضون نوعاً ما عن مستوى الخدمات، ولم يعبر إلا ١,١٪ منهم عن عدم الرضا عن مستوى الخدمات، انظر الجدول رقم (٧).

جدول رقم (٧)

مستوى رضا الحجاج عند الخدمات في المبنى

| البند | التكرار | النسبة | النسبة المصححة |
|---|---|---|---|
| راضٍ جداً عن الخدمات | ٤٦٩ | ٧٥ | ٨١,٢ |
| راضٍ نوعاً ما عن الخدمات | ١٠٢ | ١٦,٣ | ١٧,٧ |
| غير راضٍ عن الخدمات | ٦ | ١ | ١,١ |
| غير معروف | ٤٨ | ٧,٨ | - |
| المجموع | ٦٢٥ | ١٠٠ | ١٠٠ |

المصدر: الدراسة الميدانية.

## * ملخص الدراسة:

في الصفحات السابقة تم عرض نتائج الدراسة الميدانية التي أجريت سنة ١٤١٣هـ على مساكن الحجاج في المدينة المنورة، وحيث إن الاستبانة المعدة لهذا الغرض كان هدفها

الأساسي معرفة ما إذا كانت هذه المساكن متمشية مع الشروط والضوابط التي وضعت لهذا الغرض، فقد أمكن بصورة عامة الإجابة على السؤال. غير أنه قبل أن نلخص أهم نتائج هذه الدراسة يجدر الإشارة إلى أن الاستبانة لم تتضمن جميع الضوابط التي تضمنتها اللائحة التنفيذية لنظام المنزل المعدّ لإسكان الحجاج، فقد أغفلت لأسباب عملية الشروط الإنشائية الواجب توفرها لأنه يتم التحقق من توفرها من قبل اللجنة المتخصصة التي تمنح التصاريح. كذلك كان في الإمكان إضافة أسئلة خاصة بعدد الشقق والأدوار في المباني لكي تتأتى الإجابة على بعض الأسئلة الخاصة بالتجهيزات والمرتبطة بعدد الأدوار وعدد الشقق. أيضاً كان في الإمكان إضافة أسئلة أخرى أو التفصيل في الأسئلة المطروحة لكي يمكن الحصول على إجابات نهائية حول توفر بعض الخدمات في الغرف والشقق.

إن النتائج التي تم الحصول عليها تشير بصورة مرضية إلى أن منازل الحجاج في المدينة المنورة ملتزمة بالضوابط والشروط المعدة لها، وأن المخالفات أو التقصير هو في حدود ضيقة في معظم الحالات. لقد اختار الحجاج أو من أنابوه أماكن إقامتهم في المدينة المنورة في منطقة صغيرة محيطة بالمسجد النبوي الشريف وذلك ليسهل الذهاب إلى المسجد للصلاة مشياً على الأقدام. ورغم أن هذه النقطة هي الأعلى من حيث الأجرة إلا أنهم في الغالب راضون بمستوى الأسعار.

وقد تولت في ٥٠٪ من الحالات بعثات الحج مهمة الاستئجار، في حين استأجر الحجاج لأنفسهم في حوالي ٢٥٪ من الحالات، والشركات السياحية في حوالي ١٠٪ من الحالات. أما الجهات المؤجرة فقد تصدرتها مكاتب العقار (٦٥٪)، ثم الملاك أنفسهم (٣٥٪) من الحالات. وفي مجال الخدمات يتولى الملاك تقديم الخدمة في حوالي ٧٨٪ من المباني، بينما يقدمها الحجاج لأنفسهم في حوالي ١٥,٨٪ من الحالات. إن جميع المباني التي تم دراستها تحمل تصاريح موضحاً عليها طاقتها الاستيعابية والتي لم يتم تجاوزها من الناحية الفعلية. لكننا وجدنا أن الممرات والمطابخ والسطوح استخدمت بنسب صغيرة لإيواء الحجاج الأمر الذي يدعونا إلى التشكك في صحة الأرقام المعطاة للأعداد الفعلية التي تقيم في المباني. وهناك أيضاً ما يدعو إلى القلق بخصوص قيام الجهات

المستأجرة بمهامها، حيث إن الحجاج أفادوا بأنهم اضطروا إلى الانتظار لمدة لايمكن قبولها في بعض الحالات قبل أن يستقروا في مساكنهم بعد رحلتهم من مكة المكرمة إلى المدينة المنورة.

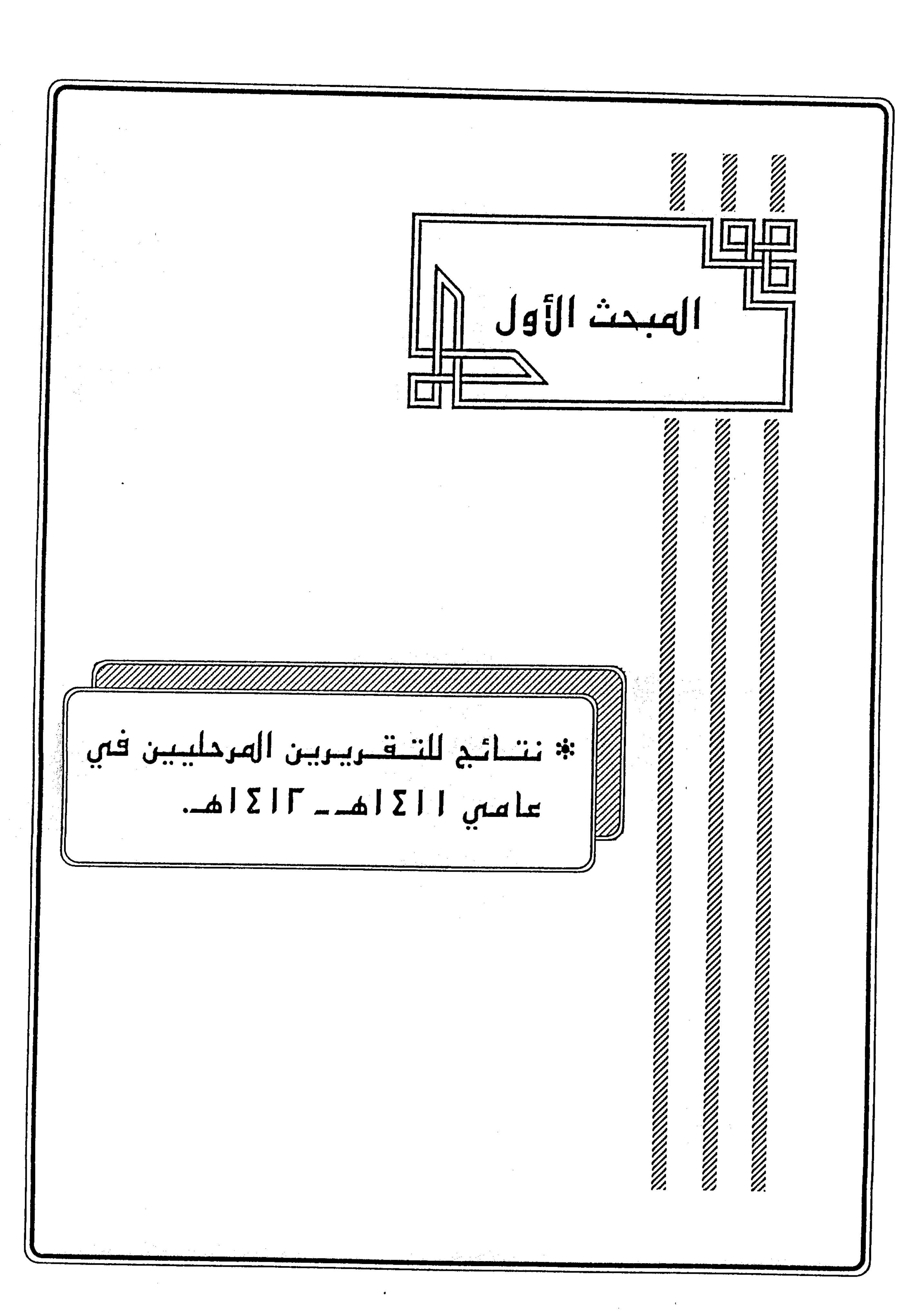
إن نتائج الدراسة تدل بوضوح على أن تجهيزات مساكن الحجاج مرضية إلى حدٍ كبير. فالمكيفات والفراش والماء والبرادات وطفايات وسطول الحريق وحاويات النفايات كلها متوفرة وبالعدد المطلوب في الغالبية العظمى من المنازل. وإن كان هناك من ملاحظات فهو مستوى نظافة الفراش وجدته وانقطاع الماء ووجود طفايات الحريق بالأعداد التي تنص عليها اللائحة وذلك في عدد قليل من المباني.

إن نتائج هذه الدراسة تشير بصورة عامة إلى نجاح تطبيق لائحة إسكان الحجاج والسماح لهم ولبعثات حجهم وللجهات الخاصة الأخرى بالاستئجار مباشرة من ملاك العقار والاضطلاع بمسئوليات تقديم الخدمات والصيانة في المدينة المنورة. وإن كان هناك من ملاحظات حول بعض القصور في الوفاء بشروط الإسكان فهو في إطار ضيق ولايدل على ضعف في الترتيبات والأنظمة بقدر ماهو مؤشر إلى الحاجة إلى مزيد من المراقبة والتنفيذ.

والله أعلى وأعلم وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ،،،

# الباب الثالث

# النتائج والتوصيات



# المبحث الأول

* نتـائج للتـقـريرين المرحليين في عامي ١٤١١هـ - ١٤١٢هـ.

## * نتائج الدراسة لعام ١٤١١هـ:

* وجد أن نسبة ٨٦,١٪ من الحجاج في العينة كانت منظمة حيث جاءت ضمن بعثات الحج أو شركات سياحية. وأما عدد الحجاج الفرادى فيمثل نسبة ١٢,١٪ من إجمالي العينة.

* وجد أن نسبة ٢٢,٨٪ من عينة الملاك أو المؤجرين بالمدينة المنورة، واجهتهم بعض الصعوبات والمشاكل أثناء حصولهم على تصاريح لمنازلهم من لجنة الإسكان لأسباب تلخص كالتالي:

- طول وكثرة الإجراءات الروتينية التي لا داعي لها.
- تكرار تجديد التصاريح سنوياً حتى بالنسبة للمنازل الجديدة.
- عدم تواجد البعض من أعضاء لجنة الإسكان بشكل منتظم ومستمر.
- تأخر فرق الإسكان الميدانية للكشف على المنازل.
- عدم التزام فرق الإسكان الميدانية بمواعيدها.

* أثبتت الدراسة أن نسبة ٧٥٪ من عينة الملاك أو المؤجرين بالمدينة المنورة لا يوجد عندها أي تفضيل من جنسية وأخرى في تأجير بيوتهم، إلا أن نسبة ٢٥٪ منهم تفضل بعض الجنسيات من الحجاج لأسباب آتية:

- لا يسببون المشاكل.
- لا يخربون البيت ويستعملونه بشكل نظيف.
- لا يسرفون في الماء والكهرباء.
- يدفعون أجرة أكثر من غيرهم.
- يقيمون فترة معقولة.

* أثبتت الدراسة أيضاً أن ضوابط الإسكان فيما يتعلق بتأجير المنازل للحجاج قد طبقت بنسبة كبيرة جداً من جميع الجهات المعنية بها حيث إن البعثات أو الشركات أو الجمعيات التي تمثل الحجاج قامت باستئجار السكن للحجاج (بنسبة ٩٧,٤٪) دون تدخل أي جهة.

* أثبتت الدراسة أن كثيراً من عقود الإيجار لم يتم تصديقها من قبل المؤسسات، وبالتالي لم يقم أصحاب هذه العقود بإيداع نسبة ١٥٪ من قيمة الإيجار لدى المؤسسات.

* وجد أن الخدمات الضرورية التي تقدم وتوفر للحجاج في مسكنهم في مستوى غير جيد بشكل عام حيث إنه وجد فيها نقص وخصوصاً في مكة المكرمة وهي:

- عدم توفر المياه بنسبة ٢٣,٢٪ بمكة المكرمة.
- عدم توفر مكان خاص لإعداد الطعام بنسبة ٣٥,٩٪.
- عدم توفر حمامات صحية ونظيفة بنسبة ٢٢,٥٪.
- عدم توفر المياه الباردة بنسبة ١٩,٣٪.
- عدم توفر فرش نظيفة بنسبة ١٨,٨٪.
- عدم وجود النظافة بنسبة ٢٩,٦٪.
- عدم وجود الحراسة بنسبة ٢٣,١٪.
- عدم وجود الصيانة عند اللزوم بنسبة ٢٥,٧٪.
- عدم توفر وسائل السلامة بنسبة ٢٥,٥٪.

وأما في المدينة المنورة فإن مستواها وجد أحسن بكثير من مستواها بمكة المكرمة.

* وجد أن نسبة ٤٩,١٪ من الحجاج كانت مساكنهم تبعد عن الحرم المكي الشريف مسافة ١٠٠٠ متر أو أقل منها. والحجاج الذين سكنوا في بعد أكثر ٢٠٠٠ متر كانت نسبتهم ١٦,٧٪.

وأما في المدينة المنورة فوجد أن نسبة الحجاج الذين سكنوا في مساكن تبعد عن الحرم النبوي الشريف بمسافة ما بين ١٠٠ و١٠٠٠ متر كانت ٨٣,٧٪.

* أثبتت الدراسة أن نسبة ٨٥,٨٪ من الحجاج أشارت إلى أن البعثة أو الشركة هي التي استأجرت لهم السكن بمكة المكرمة.

* أثبتت الدراسة أيضاً أن نسبة ٧٩,٦٪ من الحجاج بالمدينة المنورة أشارت إلى أن البعثة أو الشركة هي التي قامت باستئجار السكن لهم.

* وكذلك أثبتت الدراسة أن الحجاج الذين استأجروا سكنهم بأنفسهم اختاروا المنطقة بسبب قربها من الحرم في الدرجة الأولى.

* وجد أن نسبة ٧٢,١٪ من الحجاج بمكة المكرمة ونسبة ٨٥,٦٪ منهم بالمدينة المنورة تم وصولهم إلى الحرم ومنه إلى سكنهم مشياً على الأقدام.

* أثبتت الدراسة أن كثيراً من بعثات الحج وخصوصاً بعثات دول جنوب شرق آسيا ودول جنوب آسيا لم يراع العدد المصرح به لكل عمارة أو لكل غرفة حيث وضع في كل غرفة عدد أكثر من العدد المصرح به من قبل لجنة الإسكان.

* أثبتت الدراسة أن الحجاج الذين سبق لهم أداء فريضة الحج قبل عام ١٤١١هـ وجدوا الخدمات المقدمة لهم في سكنهم قبل حج عام ١٤١١هـ بمكة المكرمة أكثر توفراً من الخدمات المقدمة لهم في سكنهم لحج عام

١٤١١هـ.

بينما وجد هؤلاء الحجاج هذه الخدمات بالمدينة المنورة في سكنهم لحج عام ١٤١١هـ اكثر توفراً من الخدمات التي كانت تقدم لهم في سكنهم قبل عام ١٤١١هـ.

* وكذلك أثبتت الدراسة أن نسبة كبيرة (٦٢,٥٪) من الملاك أو المؤجرين بالمدينة تفضل تأجير منازلها للحجاج عن طريق الحجاج أنفسهم مباشرة أو عن طريق بعثات الحج أو الشركات السياحية التي تمثلهم.

* وجد أن هناك إيجابيات تسجل لصالح ضوابط الإسكان مثل:

١ ـ أعطت للحاج أو من يمثله الحرية في اختيار السكن المناسب يتفق مع إمكانياته المادية.

٢ ـ أعطت للحاج أو من يمثله الحرية والسهولة في التعاقد المباشر مع أصحاب الدور أو المؤجرين دون وساطة أي أحد أو أي جهة.

* وجد أيضاً أن هناك سلبيات أو مخالفات تسجل ضد الضوابط وهي إما ناشئة من صياغة ضوابط الإسكان نفسها، وإما ناشئة من مخالفات أدت إلى هذه السلبيات، أو عدم وجود بعض البنود التي أدت إلى بعض المخالفات. وهي:

**(أ) السلبيات التي منشأها ضوابط الإسكان نفسها وهي:**

١ ـ أدت إلى افتراش الشوارع والأنفاق والأماكن العامة من قبل بعض الجنسيات.

٢ ـ أدت إلى ظهور السماسرة من جنسيات مختلفة (سعوديين ـ مقيمين ـ

بعض الأفراد من بين الحجاج).

**(ب) السلبيات التي منشأها أصلاً يرجع إلى وجود مخالفات من بعض الجهات المعنية بالضوابط وهي:**

١ ـ عدم إمكانية الإشراف من قبل المؤسسات على عملية الإسكان لعدم معرفة المؤسسات (المكاتب التنفيذية) بمواقع سكن الحجاج، وذلك بسبب عدم قيام الملاك أو المؤجرين بتقديم العقود للمؤسسة للتصديق عليها.

٢ ـ عدم إمكانية الإشراف والرعاية ومتابعة وتأمين الخدمات الضرورية لهم في مسكنهم لعدم معرفة المؤسسات بالشروط التي تعاقدت عليها البعثات مع أصحاب الدور أو المؤجرين، وذلك أيضاً بسبب عدم قيام أصحاب الدور أو المؤجرين بتقديم عقود الإيجار للمؤسسة تهرباً من إيداع نسبة ١٥٪ من قيمة الإيجار لدى المؤسسة.

**(جـ) السلبيات التي نشأت من صياغة ضوابط الإسكان أو من عدم وجود بعض البنود التي كان المفروض أن تشتمل عليها ضوابط الإسكان وهي:**

١ ـ عدم وجود عقوبات نظامية على البعثات والشركات إذا صارت مخالفات منها.

٢ ـ عدم إمكانية تطبيق العقوبات على البعثات حيث تمنع من تطبيقها صفاتهم الرسمية الدبلوماسية.

٣ ـ عدم وجود التنسيق بين المؤسسة والملاك أو المؤجرين والبعثات.

وهذا هو ما توصل إليه فريق البحث من النتائج التي تعتبر مؤقتة حيث إن

الدراسة تحتاج إلى وقت أكثر لتجميع معلومات أكثر حتى يتأكد من صحة هذه النتائج.

### * نتائج الدراسة لعام ١٤١٢هـ:

أما نتائج البحث الذي قام به فريق البحث في حج عام ١٤١٢هـ فهي تتلخص كالآتي:

* وجد أن نسبة ١٤,١٪ من عيّنة الملاك أو المؤجرين لم تطلع مطلقاً على ضوابط الإسكان، وكذلك نسبة ٢٢,٣٪ منهم لم تطلع عليها قراءة وإنما شرحها لها أشخاص آخرون أو سمعت محتواها من غيرها. مما عني أن نسبة ٣٦,٤٪ من عيّنتهم لم تقرأ ضوابط الإسكان.

* وجد أن نسبة ٣٨,٥٪ من عيّنة الملاك أو المؤجرين لم تقم بتقديم بيانات عما لديهم من منازل يرغبون في تأجيرها على الحجاج إلى مؤسسات الطوافة.

* وجد أن نسبة ١٩,٥٪ فقط من عيّنة الملاك أو المؤجرين أجرت منازلها عن طريق مؤسسات الطوافة.

* وجد أن نسبة ٢٨,٢٪ من عيّنة الملاك أو المؤجرين أجرت منازلها عن طريق لايعتبر مشروعاً حسب ضوابط الإسكان.

* وجد أن نسبة ٢٢,٥٪ من عيّنة المؤجرين كانت مدة الإيجار بينها وبين المالك موسمية وليست سنوية.

* وجد أن نسبة ٣٢٪ من عيّنة الملاك أو المؤجرين لم تقم بإيداع ١٥٪ من من قيمة عقد الإيجار لدى المؤسسة علماً بأن عقدها كان قد شمل توفير الخدمات.

* وجد أن نسـبـة ١٣,٨٪ من عـيّنة الملاك أو المؤجـرين لم تقـدم عـقـود الإيجار إلى المؤسسات للمصادقة عليها من قبلها.

* وجد أن نسبة ٩٨,٧٪ من المنازل في العيّنة بالمدينة المنورة لم تقم فيها مؤسسة الأدلاء بمتابعة أحوال وراحة الحجاج.

* وجد أن نسـبة ١٦,١٪ من المنازل في العيّنة بمكة المكرمة كانت تبعد عن الحرم أكثر من ٢ كيلو.

* وجد أن نسبة ١٨,١٪ من المنازل في العيّنة استخدمت فيها المطابخ في إسكان الحجاج بمكة المكرمة.

* وكذلك وجد أن نسبة ٢٠,٤٪ من المنازل في العيّنة استخدمت فيها الممرات في إسكان الحجاج بمكة المكرمة.

* وجد أن نسبة ٤,١٪ من المنازل في العيّنة بمكة المكرمة لاتوجد فيها مطابخ نهائياً.

* وجـد أن في ١٢٦ منزلاً بمكة المكرمـة و ١٨ منزلاً بـالمدينة المنورة من العيّنة لم ير الباحثون فيها حراساً.

* وجد أن النظافـة في ٥١ منزلاً بمكة المكرمـة و ١٥ منزلاً بالمدينة المنورة من العيّنة كانت رديئة جداً.

* وجد أن الصيـانة كانت غير موجودة في ٨٠ منزلاً بمكة المكرمة و ١٤ منزلاً بالمدينة المنورة في العيّنة.

# نتائج ملاحظات الباحثين

وقد أجرى فريق البحث مقابلات مع عدد من الملاك والمؤجرين بمكة المكرمة والمدينة المنورة، وقام بزيارات وجولات كثيرة في منطقة الحرم الشريف وما جاورها، وتحت الجسور والمظلات، والحدائق العامة، وداخل الأنفاق القريبة من منطقة الحرم وذلك بقصد جمع المادة العلمية للدراسة، وأخذ فكرة شاملة عن ظاهرة الإسكان في هذه المنطقة، والإطلاع أيضاً على آراء الأطراف المعنية في هذا الموضوع.

لقد وضعت اللائحة التنفيذية لنظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج اشتراطات ومواصفات يجب توافرها في مساكن الحجاج إلا أنها لم تحدد مواقعها ونوعياتها حيث تركتها لاختيار الحجاج أو من يمثلهم، سواء أكان المنزل عبارة عن عمارة كبيرة تضم طوابق كثيرة أم عمارة صغيرة تتكون من عدة شقق، أو عبارة عن شقة واحدة، المهم أن يكون هذا المنزل مستوفياً جميع الشروط التي وضعتها اللائحة التنفيذية حتى يصبح صالحاً لسكن الحجاج.

**الملاحظة الأولى:** ولقد لاحظ فريق البحث مردود هذا في عملية استئجار مساكن الحجاج حيث إن كثيراً من مسئولي بعثات الحج والشركات السياحية والحملداريين فضلوا استئجار المنازل الكبيرة لحجاجهم، ورفضوا استئجار المنازل الصغيرة حتى لو كانت قريبة من منطقة الحرم، ويرون من الأفضل أن يكون

حجاجهم في منطقة واحدة أو في عمائر محدودة إن أمكن ذلك، ولو كانت بعيدة عن مطنقة الحرم، حتى يسهل لهم الإشراف عليهم وتفقد أحوالهم، وتوفير الخدمات لهم باستخدام عدد قليل من ا لمسئولين وعمّال النظافة والحراسة وبتكلفة أقل. كما يرى هؤلاء في استئجار العمائر الكبيرة قلة الضائعين والضالين من الحجاج.

ونتيجة لذلك فإن كثيراً من ملاك المنازل الصغيرة الذين يعتمدون في معيشتهم ـ طوال العام ـ على دخل محدود من إيجار منازلهم في موسم الحج، وغالبيتهم أرامل وأيتام، تضرروا من هذه العملية حيث إن منازلهم لم تستأجر من قبل البعثات والشركات التي تمثل الحجاج وذلك للأسباب التي سبق ذكرها.

**والملاحظة الثانية:** هي انتشار الإفتراش بشكل رهيب جداً حيث افترش بعض الحجاج من مختلف الجنسيات الشوارع والحدائق العامة والأنفاق وتحت الجسور التي ليست معدة أصلاً للإسكان، مما أدى إلى حدوث مشاكل كثيرة وذلك من عدم وجود بند أو مادة في ضوابط الإسكان تجبر الحاج أو تلزمه على استئجار منزل طيلة إقامته في مكة المكرمة والمدينة المنورة، لأن الحاج صار حراً بحسب الضوابط، إن أراد أن يستأجر منزلاً يستأجره وإن لم يرد فلا سلطة عليه تجبره على ذلك.

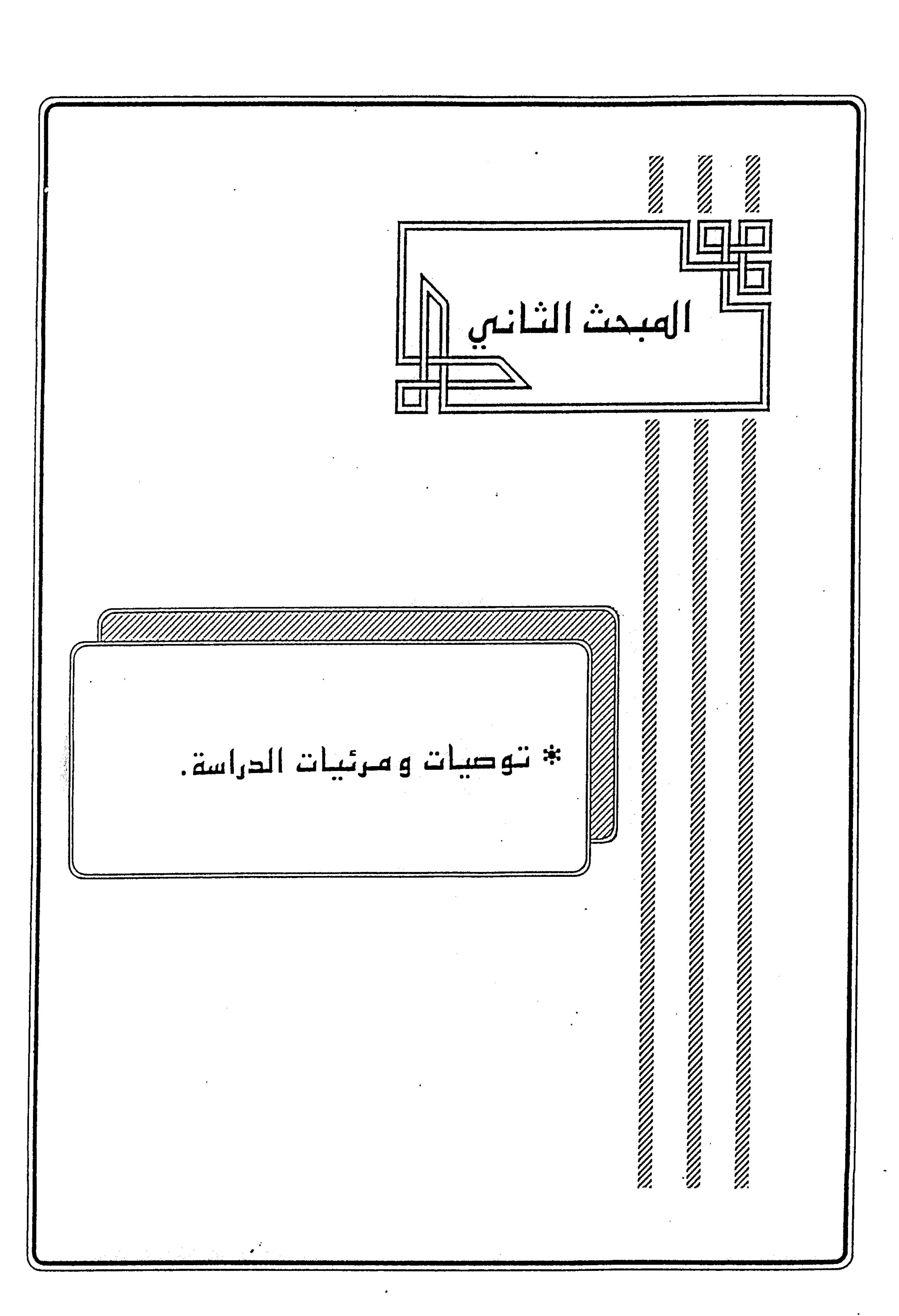
وكذلك وجد الباحثون منازل عديدة لم تعلق عليها تصاريح لجنة الإسكان، ويبدو أن هذه المنازل لاتحمل التصاريح حيث إنها لاتستوفي الإشتراطات التي يجب توافرها حسب اللائحة التنفيذية لنظام المنازل المعدة لإسكان الحجاج مثل المكيفات والمطابخ والفرش وغيرها.

**الملاحظة الثالثة:** دخول بعض فئات من غير المشتغلين بخدمة الحجاج،

منهم بعض المقيمين بالمملكة من جنسيات مختلفة، وكذلك بعض الطلاب الوافدين، ومشاركتهم بطرق غير مشروعة القائمين بخدمة الحجاج.

**الملاحظة الرابعة:** أدى دخول الفئات المذكورة في الفقرة السابقة إلى ظهور السمسرة مرة أخرى بشكل أدى إلى الإضرار بمصالح كثير، منهم العاملون بالمؤسسات والمكاتب التنفيذية، ومنهم أصحاب المساكن من ملاك أو مؤجرين من الباطن، فضلاً عن الأضرار البالغة التي تعرّض لها الحجاج مثل الحصول على قيمة الإيجار منهم دون توفير السكن المناسب والمتفق عليه، أو حتى دون الحصول على أي مسكن.

**الملاحظة الخامسة:** لقد أدت ظاهرة السمسرة المشار إليها إلى ارتفاع إيجارات المساكن في بعض مناطق بعيدة عن الحرمين، وانخفاضها في بعض آخر قريب منهما، مما سبب اهتزازاً وتذبذباً في مستويات الإيجار.



# المبحث الثاني

* توصيات ومرئيات الدراسة.

# توصيات أو مرئيات الدراسة

١ - ضرورة الرجوع إلى توصيات ندوة أبحاث الحج (الإسكان) المنعقدة في يومي ١٧ - ١٨ رجب ١٤١٣هـ بجامعة أم القرى تحت رعاية صاحب السمو الملكي أمير منطقة مكة المكرمة بالنيابة وأخذ مايخص الإسكان فيها بعين الاعتبار.

٢ - السماح لمؤسسات الطوافة والأدلاء بالدخول في استئجار المساكن للحجاج كمنافس للبعثات والشركات التي تمثل الحجاج.

٣ - يوصى بإسكان الحجاج الفرادى عن طريق الطوافة والأدلاء وذلك لمنع الافتراش حيث إن ضوابط الإسكان لم تحتوي على نص يجبرهم على استئجار المساكن، (ويستثنى منهم الحجاج الذين لديهم أقارب أو معارف بمكة المكرمة ويريدون الإقامة معهم وذلك بعد أخذ التعهد منهم بأنه يقوم بإسكان الحاج فلان لديه وسيأتي به إلى المؤسسة عند الرحيل).

٤ - أن تعهد لمؤسسات الطوافة والأدلاء مسئولية توفير الخدمات الضرورية

التي نصت عليها ضوابط الإسكان وذلك مقابل مبلغ تقدره لجنة متخصصة بنسبة معينة من قيمة الإيجار.

٥ ـ أن تتم كتابة (تحرير) العقد لدى المؤسسة أو بحضور مندوب عنها لكي تصادق عليه على الفور فضلاً عن قيام المالك أو المؤجر على الفور بإيداع نسبة ١٥٪ كتأمين لتوفير الخدمات من قيمة عقد الإيجار لدى المؤسسة كما نصت عليه ضوابط الإسكان ( في ح لة عدم تحقيق الاقتراح رقم ٤ ).

٦ ـ أن تلزم البعثات أو الشركات التي تمثل الحجاج بإيداع نسبة ١٥٪ من قيمة العقد كتأمين لدى المؤسسات لكي يتم الصرف منها من قبل المؤسسة في حالة عدم التزام البعثة أو الشركة بتوفير الخدمات التي نصت عليها الضوابط مع عمل محضر يثبت وجود خلل أو نقص في الخدمات موقعاً من مندوب البعثة أو الشركة ومن مندوب المؤسسة أيضاً. وترد هذه النسبة للبعثة أو الشركة كلها أو ما تبقى منها بعد إخلاء السكن (في حالة عدم تحقيق الاقتراح رقم ٤ وفي حالة عدم اشتمال العقد على توفير الخدمات الأساسية من قبل الملاك والمؤجرين).

٧ ـ يرى فريق البحث تحديد إيجار المنازل في مكة المكرمة والمدينة المنورة من قبل لجنة متخصصة يراعى فيه بعد المنزل من الحرم ونوعيته وجودته وذلك بتقسيمها إلى مناطق عديدة على حسب البعد ثم تقسيمها مرة أخرى في داخل المنطقة نفسها على حسب النوعية والجودة.

٨ - تطبيق العقوبات النظامتي على مخالفي ضوابط الإسكان المنصوص عليها في الضوابط واللوائح وخصوصاً على الملاك والمؤجرين الذين لايتقدمون برفع عقود الإيجار للمؤسسة للمصادقة عليها وإيداع نسبة ١٥٪ من قيمة الإيجار لدى المؤسسة.

٩ - إيجاد عقوبات نظامية لمن خالف ضوابط الإسكان من بعثات الحج والشركات السياحية والجمعيات حتى يتقيدوا بالبنود الخاصة بهم في ضوابط الإسكان حيث إن الإجرواء المذكور في الفقرة (ز) من المادة ١٩ لمن خالف المادة ١٦ من البعثة أو الشركة أو الجمعية غير قابل للتطبيق عملياً.

١٠ - يوصي فريق البحث بتحديد عدد البرادات ( برادات المياه ) في سكن الحجاج على حسب العدد المصرح به فيه بحيث تخصص برادة واحدة لكل أربعين حاجاً بدلاً من تأمين برادة واحدة لكل دور.

١١ - يوصي فريق البحث بتعبئة خزانات المياه بالمشاعر قبل موسم الحج بفترة مناسبة حتى لاينقطع الماء عن منطقة الحرم أيام ذروة الزحمة، كما يوصي بعدم قطع الماء البلدي عن منطقة الحرم وخاصة عن المنطقة التي يحددها الخط الدائري الأول لعدم إمكانية دخول السيارات في هذه المنطقة في أوقات الصلاة قبلها بساعة وبعدها بساعة وبالتالي فإن السيارات التي تحمل المياه لاتدخل في هذه المنطقة إلا في أوقات معيَّنة من الليل أو في وقت الضحى من النهار.

١٢ - إيجاد وافتتاح مكاتب في أحياء مكة المكرمة والمدينة المنورة (حسب عدد الأحياء أو الاحتياج) بعضوية كل من الإمارة، ووزارة الحج،

وأمانة العاصمة المقدسة أو المدينة المنورة، ومؤسسات الطوافة والأدلاء. ويتم فيها تأجير واستئجار المساكن في موسم الحج على البعثات والشركات التي تمثل الحجاج.

وعندما يتم الاتفاق بين الطرفين يحرر العقد من خمس نسخ تزود الجهات التالية بنسخة منها:

١ ـ وكالة الوزارة لشئون الحج.

٢ ـ المالك أو المؤجر

٣ ـ البعثة أو الشركة أو من يمثل الحجاج.

٤ ـ مؤسسات الطوافة والأدلاء.

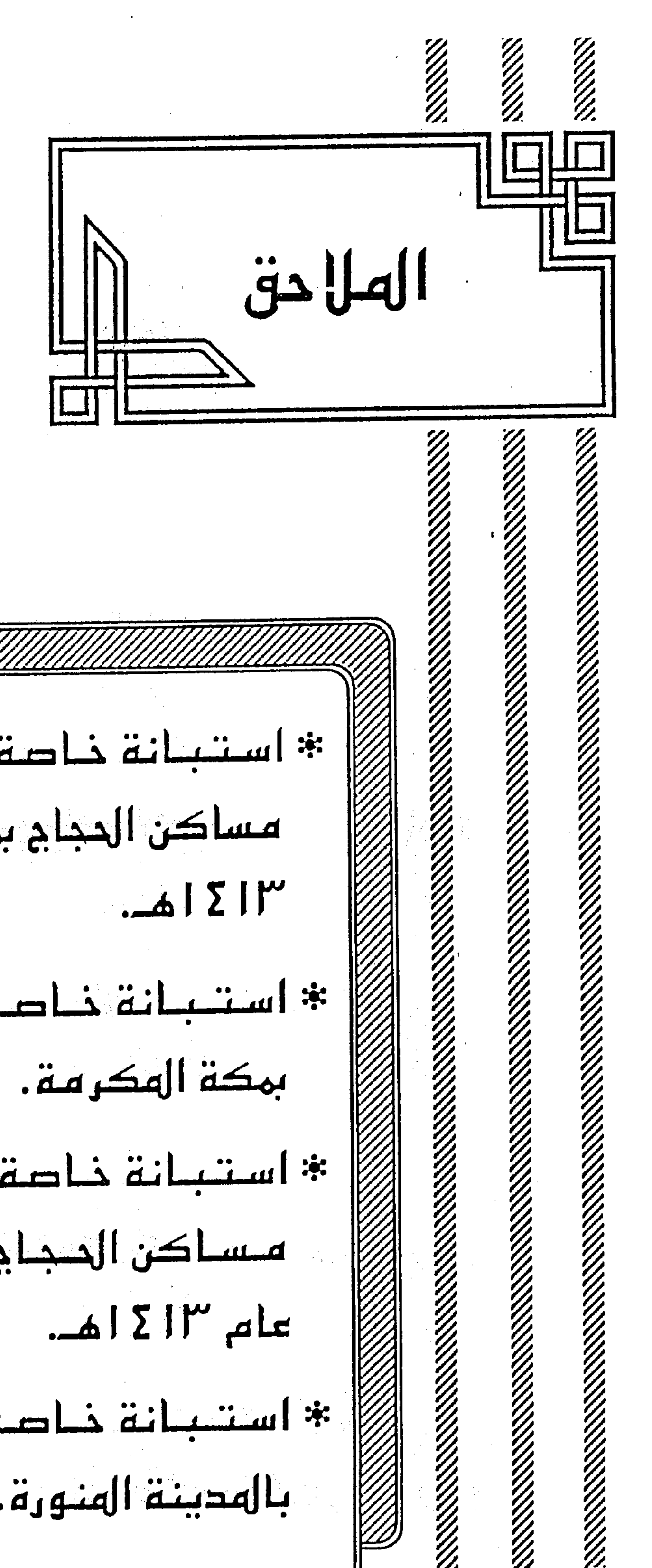
٥ ـ المكتب القائم بعملية التأجير والاستئجار.

على أن يراعى أن تقوم أي جهة تتولى توفير الخدمات في مساكن الحجاج بإيداع ١٥٪ كتأمين لدى هذا المكتب ليتم الصرف منها إذا لم تلتزم الجهة المسئولة عن توفير الخدمهات (هذا الاقتراح في حالة عدم تحقق الاقتراح الثاني والرابع والخامس).

١٣ ـ يجب الاستمرار في عمل أبحاث ودراسات على مساكن الحجاج في مكة المكرمة والمدينة المنورة سنة تلو الأخرى لتفادي ما قد ينتج من مشكلات في المستقبل.

١٤ ـ لابد من وجود قاعدة متينة من البيانات عن مساكن الحجاج في مكة المكرمة والمدينة المنورة بهدف الاستفادة منها مستقبلاً.

# الملاحق



* استبانة خاصة بملاحظة مواصفات مساكن الحجاج بمكة المكرمة لحج عام ١٤١٣هـ.
* استبانة خاصة بالملاك والمؤجرين بمكة المكرمة.
* استبانة خاصة بملاحظة مواصفات مساكن الحجاج بالمدينة المنورة لحج عام ١٤١٣هـ.
* استبانة خاصة بالملاك والمؤجرين بالمدينة المنورة.

مركز أبحاث الحج — بمكة المكرمة لحج عام ١٤١٣هـ

رقم التسلسل : ......

التاريخ : ......

## معلومات عامة:

* ١ . اسم الحي : ......

* ٢ . عنوان المبنى وموقعه بالنسبة للحي:

1 في وسط الحي. 2 في طرف الحي.

* ٣ . نوعية المبنى : 1 مسلح 2 شعبي

* ٤ . بعد المبنى عن الحرم؟

1 أقل من نصف كيلو 2 نصف كيلو 3 كيلو واحد
4 كيلو ونصف 5 ٢ كيلو 6 أكثر من ٢ كيلو

٥ . الجهة المؤجرة للمبنى:

1 مالك المبنى أو وكيله الشرعي. 2 المؤجر.

٦ . الجهة المستأجرة للمبنى:

1 بعثة. 2 هيئة. 3 نادي.
4 جمعية. 5 شركة سياحية. 6 حملداري.
7 الحجاج أنفسهم. 8

٧ . الجهة القائمة بخدمات المبنى:

1 مالك المبنى أو المؤجر. 2 البعثة أو الشركة عن طريق مقاول.
3 4 الحجاج أنفسهم.

* ٨ . هل يوجد للمبنى تصريح؟. 1 نعم. 2 لا.

* ٩ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فكم عدد الحجاج الإجمالي في التصريح؟.

العدد: ......

١٠ . فكم عدد الحجاج الفعلي في المبنى؟.

العدد: ......

١١ . جنسيات الحجاج الساكنين في المبنى:

1 جنسية واحدة. 2 أكثر من جنسية واحدة.

١٢ . ماهي هذه الجنسيات؟. ١.
٢.
٣.

١٣ . رقم المكتب التنفيذي المشرف على الحجاج في المبنى:

* ١٤ . الممرات في المبنى:

1 استخدمت في إسكان الحجاج. 2 لم تستخدم.

* ١٥ . المطابخ: 1 استخدمت في إسكان الحجاج. 2 لم تستخدم.

* ١٦ . السطوح: 1 استخدمت في إسكان الحجاج. 2 لم تستخدم.

## الخدمات الواجب توافرها في المبنى:

* ١٧ . المكيفات:

هل توجد في المبنى: 1 نعم. 2 لا.

١٨ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فهل المكيفات:

1 عاملة باستمرار. 2 تعمل أحياناً. 3 لاتعمل.

* ١٩ . الماء:

هل يتوفر في المبنى: 1 نعم. 2 لا.

٢٠ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فهل الماء:

1 متوفر بصورة دائمة. 2 ينقطع أحياناً. 3 ينقطع في معظم الأوقات.

٢١ . مصدر إمداد المبنى بالماء:

1 عن طريق شبكة المياه العامة. 2 عن طريق الوايتات. 3 عن طريق الشبكة والوايتات.

* ٢٢ . برادات الماء:

هل توجد في المبنى: 1 نعم. 2 لا.

٢٣ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فهل البرادات:

1 عاملة. 2 بعضها لايعمل. 3 لاتعمل جميعاً.

* ٢٤ . فكم عدد برادات الماء في المبنى؟.

1 برادة واحدة لكل دور. 2 برادتان لكل دور.
3 ثلاث برادات لكل دور. 4 برادة واحدة للمبنى
5 برادتان للمبنى بكامله.

* ٢٥ . الفراش:

هل المبنى مفروش: 1 نعم. 2 لا.



* ٢٦ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فما هي نوعية الفراش؟.

1 بساط أرضي (حنبل). 2 موكيت 3 سجاد.
4 طراريح ومخدات. 5 غير ذلك (حدد):

* ٢٧ . قبل الفراش:

1 جيد ونظيف. 2 جيد ولكنه غير نظيف.
3 رديء ولكنه نظيف. 4 رديء وغير نظيف.

* ٢٨ . براميل المخلفات:

هل توجد في المبنى: 1 نعم. 2 لا.

* ٢٩ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فكم عدد براميل المخلفات أو النفايات؟.

1 برميل واحد لكل شقة. 2 برميل واحد لكل دور.
3 برميل واحد للمبنى بكامله. 4 غير ذلك (حدد):

* ٣٠ . النظافة:

مستوى النظافة للمبنى:

1 ممتاز. 2 جيد. 3 رديء.

* ٣١ . دورات المياه: 1 متوفرة في كل شقة. 2 غير متوفرة في بعض الشقق.

* ٣٢ . المغاسل والدشات: 1 متوفرة في كل شقة. 2 غير متوفرة في بعض الشقق.

* ٣٣ . المراوح:

1 موجودة. 2 غير موجودة في معظم 3 غير موجودة تماماً.

* ٣٤ . المطبخ:

1 يوجد في كل شقة. 2 يوجد في كل دور فقط. 3 لايوجد في بعض الشقق.
4 يوجد مطبخ واحد للمبنى بكامله. 5 لايوجد نهائياً.

* ٣٥ . المصعد: 1 عامل. 2 عاطل.

* ٣٦ . هل يتناسب حجم المصعد مع حجم المبنى وعدد الحجاج به؟.

1 نعم. 2 لا.

* ٣٧ . الصيانة في المبنى: 1 موجودة. 2 غير موجودة.



* ٣٨ . مستوى الصيانة: 1 ممتاز. 2 جيد. 3 رديء.

٣٩ . المتابعة من قبل المكتب التنفيذي المشرف على الحجاج في المبنى؟.

1 موجودة. 2 غير موجودة.

٤٠ . مستوى المتابعة: 1 ممتاز. 2 جيد. 3 رديء.

* ٤١ . وسائل السلامة:

1 توجد طفاية حريق واحدة في كل شقة.
2 توجد طفايات حريق وسطول رمل عند المدخل الرئيسي للمبنى.
3 توجد طفاية حريق في كل شقة وطفايات حريق وسطول رمل عند المدخل الرئيسي للمبنى.
4 لاتوجد طفايات حريق في المبنى نهائياً.

* ٤٢ . التمديدات الكهربائية: 1 معزولة داخل مواسير. 2 غير معزولة.

* ٤٣ . الشبابيك:

1 يوجد عليها سلك يمنع دخول الحشرات. 2 لايوجد عليها سلك لمنع دخول الحشرات.

٤٤ . الإضاءة: 1 كافية في جميع أجزاء المبنى. 2 غير كافية.

* ٤٥ . سلم طوارئ: 1 موجود. 2 غير موجود.

٤٦ . هل توجد خزينة لدى مسئول المبنى لحفظ المتعلقات الشخصية؟ 1 نعم. 2 لا.

٤٧ . هل يوجد سجل للسكن المؤجر مدوّن به عدد الحجاج الساكنين في المبنى؟.

1 نعم. 2 لا.

## اسئلة خاصة بالحجاج:

٤٨ . هل انتظرت كثيراً بعد مجيئك إلى مكة المكرمة/المدينة المنورة للوصول إلى سكنك؟.

1 نعم. 2 لا.

٤٩ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فما هو السبب؟.

1 عدم وجود مندوب البعثة أو الشركة. 2 عدم وجود السكن المستأجر مسبقاً.
3 عدم معرفة مسئول المكتب موقع السكن. 4 إشغال المبنى بالحجاج.

٥٠ . فكم كانت مدة انتظارك؟.

1 ساعة. 2 ساعتان. 3 ثلاث ساعات.
4 أربع ساعات. 5 خمس ساعات. 6 أكثر من خمس ساعات.

مركز أبحاث الحج — بمكة المكرمة لحج عام ١٤١٣هـ

رقم التسلسل : 6 1

التاريخ :

١ . من قام بتعبئة الاستبانة؟.

[1] مالك المبنى نفسه. [2] وكيل شرعي عن المالك.
[3] المستأجر من المالك.

٢ . هل سبق لك أن اطلعت على ضوابط الإسكان لمعرفة حقوقك؟.

[1] نعم [2] لا

٣ . إذا كان جوابك بـ (نعم)، فكيف تمّ اطلاعك عليها؟.

[1] قرأتها بنفسي [2] شرحها لي من قرأها
[3] سمعت عنها دون إحاطة تفاصيلها.

٤ . هل تقدمت لمؤسسات الطوافة أو الأدلاء برغبتك في تأجير دارك على الحجاج؟.

[1] نعم [2] لا

٥ . إذا كان الجواب بـ (نعم):

أ . فمتى تمّ ذلك؟.

[1] قبل وصول مندوبي البعثات أو الشركات أو نحوهما. [2] بعد وصول المندوبين.
[3] عند بداية وصول الحجاج.

ب . هل قمت بإرفاق جميع الوثائق المطلوبة في ضوابط الإسكان؟.

[1] نعم [2] لا

٦ . في حالة إذا كان المجيب على أسئلة الإستبانة هو المؤجر غير المالك، فهل هو:

[1] سعودي. [2] غير سعودي (مقيم بالمملكة).

٧ . هل كان الإيجار:

[1] سنوياً. [2] موسمياً.

٨ . كيف تم تأجير عمارتك للحجاج؟

[1] على الحجاج أنفسهم مباشرة بصفة فردية. [2] عن طريق البعثة.
[3] على الحجاج أنفسهم مباشرة بصفة جماعية. [4] عن طريق الحملداري.
[5] عن طريق الشركات السياحية. [6] عن طريق الهيئات.
[7] عن طريق وسيط بيني وبين الحجاج أو من يمثلهم. [8] عن طريق أندية.
[9] عن طريق أحد المطوفين أو الأدلاء. [10] عن طريق مكتب عقاري.
[11] عن طريق المؤسسات الأهلية للطوافة أو الأدلاء.



٩ . إذا كانت الإجابة هي فقرة (٧) فمن هو الوسيط؟.

[1] سعودي
[2] غير سعودي مقيم بالمملكة من جنسيات الحجاج الساكنين في المبنى.
[3] غير سعودي مقيم بالمملكة من غير جنسيات الحجاج الساكنين في

١٠ . إذا تمّ التأجير عن طريق أحد الوسطاء المذكورين، فهل تقاضى منك أي مبلغ كعمولة؟.

[1] نعم [2] لا

١١ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم)، فكم نسبة هذا المبلغ من قيمة الإيجار؟.

[1] ٣.١٪ [2] ٦.٤٪ [3] ٩.٧٪
[4] ١٠.١٢٪ [5] [6] أكثر من ١٥٪

١٢ . إذا كان تأجير المبنى تمّ مع بعثات الحج مباشرة فضلاً حدد مستوى تعاونهم معك؟.

[1] متعاونون [2] التعاون غير كامل. [3] غير متعاونين.

١٣ . إذا كانت الإجابة تمثل فقرة (٢) أو (٣) فضلاً أذكر بعض المواقف التي لم ترض عنها:

١ . ..............................

٢ . ..............................

٣ . ..............................

١٤ . هل اشتمل عقد الإيجار على توفير الخدمات؟. [1] نعم [2] لا

١٥ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فما هي هذه الخدمات؟

[1] الماء. [2] المكيف [3] الكهرباء. [4] الفرش.
[5] برادات الماء. [6] النظافة [7] الصيانة. [8] الحراسة.

١٦ . إذا كانت الإجابة بـ (لا)، فمن يقوم بتوفيرها؟

[1] البعثة أو الشركة عن طريق مقاول. [2] المكتب التنفيذي. [3] لا أدري.

١٧ . في حالة عدم شمول عقد الإيجار على توفير هذه الخدمات فهل روعي ذلك في تحديد أجرة العمارة عند التأجير؟. [1] نعم [2] لا

١٨ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم)، فما هي نسبة أجرة الخدمات من قيمة الإيجار؟.

[1] ١٠٪ [2] ١٥٪ [3] ٢٠٪
[4] ٢٥٪ [5]
[6] غير ذلك (فضلاً حدد):



١٩ . في حالة عدم شمول العقد على توفير الخدمات المطلوبة، فما هو السبب؟.

[1] عدم رغبتي في ذلك.
[2] عدم رغبة الطرف الثاني «من البعثات والشركات وغيرهما» في ذلك.

٢٠ . إذا كانت الإجابة على السؤال رقم (١٤) بـ (نعم)، فهل قمت بإيداع نسبة ١٥٪ من قيمة الإيجار لدى المؤسسة كتأمين يتم الصرف منها في حالة عدم الوفاء بالإلتزامات التي نص عليها عقد الإيجار؟

[1] نعم [2] لا

٢١ . هل قمت بتقديم العقد الذي تمّ الإتفاق عليه بينك وبين الحجاج أو البعثة أو الشركة للمؤسسة لكي تصادق عليه؟. [1] نعم [2] لا

٢٢ . إذا كانت الإجابة بـ (لا) فما هو السبب؟

[1] ماكنت أدري ذلك. [2] منعني عن ذلك الطرف الثاني.
[3] لكي لاتطلب المؤسسة مني إيداع نسبة ١٥٪ من قيمة الإيجار لديها.
[4] الإهمال.
[5] غير ذلك (فضلاً حدد):

٢٣ . هل تقاضت مؤسسات الطوافة أو الأدلاء مبلغاً معيّناً أثناء عملية التصديق على العقود تحت أي مسمى؟

[1] نعم [2] لا

٢٤ . ماهي أفضل طريقة لتأجير المساكن للحجاج في نظرك؟

[1] عن طريق الحجاج أنفسهم مباشرة.
[2] عن طريق البعثات أو الشركات أو الهيئات الممثلة للحجاج.
[3] عن طريق المكاتب العقارية.
[4] عن طريق المؤسسات الأهلية للطوافة أو الأدلاء كما كان في السابق.
[5] عن طريق البعثات والشركات والحجاج والمؤسسات معاً.
[6] أن يكون المالك أو المؤجر حراً في اختيار الجهة لتأجير مبناه.

٢٥ . هل تمّ تقديم ضمان بنكي من قبل الطرف الثاني عن الدفعات المتبقية من قيمة الإيجار؟.

[1] نعم [2] لا

٢٦ . هل عدد الحجاج الذين سكنوا في عمارتك:

[1] كان مطابقاً للعدد المصرح به في التصريح.
[2] كان زائداً عن العدد المصرح به.
[3] كان أقل من العدد المصرح به.



٥١ . لماذا أخترت هذا السكن في هذه المنطقة؟

[1] قريب من الحرم. [2] إيجاره رخيص.
[3] وسائل النقل متوفرة. [4] مستوى السكن جيد.
[5] قريب من المشاعر. [6] اختاره المستأجر (بعثة أو شركة).

٥٢ . هل أنت راضٍ عن بعد سكنك عن الحرم؟

[1] نعم. [2] لا.

٥٣ . كيف تقيم أجرة السكن؟

[1] معقولة. [2] مرتفعة نسبياً. [3] مرتفعة جداً.
[4] منخفضة. [5] لا أدري.

٥٤ . هل أنت راضٍ عن الخدمات المتوفرة في السكن؟

[1] راضٍ جداً. [2] راضٍ نوعاً ما. [3] غير راضٍ.

٥٥ . ماهي طريقة وصولك في أغلب الأحيان من السكن إلى الحرم وبالعكس؟

[1] سيراً على الأقدام. [2] بالنقل الجماعي.
[3] بسيارة أجرة (تاكسي). [4] بسيارة خاصة بالبعثة أو الشركة.

مركز ابحاث الحج بالمدينة المنورة لحج عام ١٤١٣هـ

رقم التسلسل : ........ 6 2

التاريخ : ........ / 

**معلومات عامة:**

* ١ . اسم الحي : ........................

* ٢ . عنوان المبنى وموقعه بالنسبة للحي:

[1] في وسط الحي. [2] في طرف الحي.

* ٣ . نوعية المبنى : [1] مسلح [2] شعبي

* ٤ . بعد المبنى عن الحرم؟

[1] أقل من نصف كيلو [2] نصف كيلو [3] كيلو واحد
[4] كيلو ونصف [5] ٢ كيلو [6] أكثر من ٢ كيلو

٥ . الجهة المؤجرة للمبنى:

[1] مالك المبنى أو وكيله الشرعي. [2] المؤجر.

٦ . الجهة المستأجرة للمبنى:

[1] بعثة. [2] هيئة. [3] نادي.
[4] جمعية. [5] شركة سياحية. [6] حملداري.
[7] الحجاج أنفسهم. [8]

٧ . الجهة القائمة بخدمات المبنى:

[1] مالك المبنى أو المؤجر. [2] البعثة أو الشركة عن طريق مقاول.
[3] [4] الحجاج أنفسهم.

* ٨ . هل يوجد للمبنى تصريح؟. [1] نعم. [2] لا.

* ٩ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فكم عدد الحجاج الإجمالي في التصريح؟.

العدد : ........................

١٠ . فكم عدد الحجاج الفعلي في المبنى؟.

العدد : ........................

١١ . جنسيات الحجاج الساكنين في المبنى:

[1] جنسية واحدة. [2] أكثر من جنسية واحدة.

١٢ . ماهي هذه الجنسيات؟. ١ . ........
٢ .
٣ .

١٣ . رقم المكتب التنفيذي المشرف على الحجاج في المبنى:

* ١٤ . العمارات في المبنى:

[1] استخدمت في إسكان الحجاج. [2] لم تستخدم.

* ١٥ . المطابخ: [1] استخدمت في إسكان الحجاج. [2] لم تستخدم.

* ١٦ . السطوح: [1] استخدمت في إسكان الحجاج. [2] لم تستخدم.

**الخدمات الواجب توافرها في المبنى:**

* ١٧ . المكيفات:

هل توجد في المبنى: [1] نعم. [2] لا.

١٨ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فهل المكيفات:

[1] عاملة باستمرار. [2] تعمل أحياناً. [3] لاتعمل.

* ١٩ . الماء:

هل يتوفر في المبنى: [1] نعم. [2] لا.

٢٠ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فهل الماء:

[1] متوفر بصورة دائمة. [2] ينقطع أحياناً. [3] ينقطع في معظم الأوقات.

٢١ . مصدر إمداد المبنى بالماء:

[1] عن طريق شبكة المياه العامة. [2] عن طريق الراويات. [3] عن طريق الشبكة والراويات.

* ٢٢ . برادات الماء:

هل توجد في المبنى: [1] نعم. [2] لا.

٢٣ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فهل البرادات:

[1] عاملة. [2] بعضها لايعمل. [3] لاتعمل جميعاً.

* ٢٤ . فكم عدد برادات الماء في المبنى؟.

[1] برادة واحدة لكل دور. [2] برادتان لكل دور.
[3] ثلاث برادات لكل دور. [4] برادة واحدة للمبنى
[5] برادتان للمبنى بكامله.

* ٢٥ . الفراش:

هل المبنى مفروش: [1] نعم. [2] لا.



* ٢٦ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فما هي نوعية الفراش؟.

[1] بساط أرضي (حنبل). [2] موكيت. [3] سجاد.
[4] طراريح ومخدات. [5] غير ذلك (حدد):

* ٢٧ . نوع الفراش:

[1] جيد ونظيف. [2] جيد ولكنه غير نظيف.
[3] رديء ولكنه نظيف. [4] رديء وغير نظيف.

* ٢٨ . براميل المخلفات:

هل توجد في المبنى: [1] نعم. [2] لا.

* ٢٩ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فكم عدد براميل المخلفات أو النفايات؟.

[1] برميل واحد لكل شقة. [2] برميل واحد لكل دور.
[3] برميل واحد للمبنى بكامله. [4] غير ذلك (حدد):

* ٣٠ . النظافة:

مستوى النظافة للمبنى:

[1] ممتاز. [2] جيد. [3] رديء.

* ٣١ . دورات المياه: [1] متوفرة في كل شقة. [2] غير متوفرة في بعض الشقق.

* ٣٢ . المغاسل والدشات: [1] متوفرة في كل شقة. [2] غير متوفرة في بعض الشقق.

* ٣٣ . الحراسة:

[1] موجودة. [2] غير موجودة في معظم [3] غير موجودة تماماً.

* ٣٤ . المطبخ:

[1] يوجد في كل شقة. [2] يوجد في كل دور فقط. [3] لايوجد في بعض الشقق.
[4] يوجد مطبخ واحد للمبنى بكامله. [5] لايوجد نهائياً.

* ٣٥ . المصعد: [1] عامل. [2] عاطل.

* ٣٦ . هل يتناسب حجم المصعد مع حجم المبنى وعدد الحجاج به؟.

[1] نعم. [2] لا.

* ٣٧ . الصيانة في المبنى: [1] موجودة. [2] غير موجودة.



٢٧ . إذا كان عدد الحجاج زائداً عن العدد المصرح به، فهل ترتب على ذلك التزامات مالية أخرى على الطرف الثاني؟.

[1] نعم [2] لا

٢٨ . هل تم إسكان العدد الزائد من الحجاج على نفقة الطرف الثاني؟.

[1] نعم [2] لا

٢٩ . هل طبقت عليك عقوبات بسبب مخالفة ضوابط الإسكان؟.

[1] نعم [2] لا

٣٠ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فهل المخالفات؟.

[1] خاصة بعدم الحصول على التصريح.
[2] خاصة بإعادة تأجير المبنى مرة أخرى في نفس الفترة التي تم الإتفاق على التأجير فيها من قبل
[3] خاصة بالخدمات.
[4] خاصة بالتأجير للأجانب أكثر من حاجته إلى السكن طوال العام.
[5] غير ذلك (حدد):

رقم التسلسل : ........................ [6][3][ ][ ][ ][ ]

التاريخ : ........................ [ ][ ] / [ ][ ]

١ . من قام بتعبئة الاستبانة؟.

[1] مالك المبنى نفسه. [2] وكيل شرعي عن المالك.
[3] المستأجر من المالك.

٢ . هل سبق لك أن اطلعت على ضوابط الإسكان لمعرفة حقوقك؟.

[1] نعم [2] لا

٣ . إذا كان جوابك بـ (نعم)، فكيف تمَّ اطلاعك عليها؟.

[1] قرأتها بنفسي [2] شرحها لي من قرأها
[3] سمعت عنها دون إحاطة تفاصيلها.

٤ . هل تقدمت لمؤسسات الطوافة أو الأدلاء برغبتك في تأجير دارك على الحجاج؟.

[1] نعم [2] لا

٥ . إذا كان الجواب بـ (نعم):

أ . فمتى تمَّ ذلك؟.

[1] قبل وصول مندوبي البعثات أو الشركات أو نحوهما. [2] بعد وصول المندوبين.
[3] عند بداية وصول الحجاج.

ب . هل قمت بإرفاق جميع الوثائق المطلوبة في ضوابط الإسكان؟.

[1] نعم [2] لا.

٦ . في حالة إذا كان المجيب على أسئلة الإستبانة هو المؤجر غير المالك، فهل هو:

[1] سعودي. [2] غير سعودي (مقيم بالمملكة).

٧ . هل كان الإيجار:

[1] سنوياً. [2] موسمياً.

٨ . كيف تم تأجير عمارتك للحجاج؟

[1] على الحجاج أنفسهم مباشرة بصفة فردية. [2] عن طريق البعثة.
[3] على الحجاج أنفسهم مباشرة بصفة جماعية. [4] عن طريق الحملداري.
[5] عن طريق الشركات السياحية. [6] عن طريق الهيئات.
[7] عن طريق وسيط بيني وبين الحجاج أو من يمثلهم. [8] عن طريق أندية.
[9] عن طريق أحد المطوفين أو الأدلاء. [10] عن طريق مكتب عقاري.
[11] عن طريق المؤسسات الأهلية للطوافة أو الأدلاء.

٩ . إذا كانت الإجابة هي فقرة (٧) فمن هو الوسيط؟.

[1] سعودي
[2] غير سعودي مقيم بالمملكة من جنسيات الحجاج الساكنين في المبنى.
[3] غير سعودي مقيم بالمملكة من غير جنسيات الحجاج الساكنين في

١٠ . إذا تمَّ التأجير عن طريق أحد الوسطاء المذكورين، فهل تقاضى منك أي مبلغ كعمولة؟.

[1] نعم [2] لا

١١ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم)، فكم نسبة هذا المبلغ من قيمة الإيجار؟.

[1] ١ - ٣٪ [2] ٤ - ٦٪ [3] ٧ - ٩٪
[4] ١٠ - ١٢٪ [5] [6] أكثر من ١٥٪

١٢ . إذا كان تأجير المبنى تمَّ مع بعثات الحج مباشرة فضلاً حدد مستوى تعاونهم معك؟.

[1] متعاونون [2] التعاون غير كامل. [3] غير متعاونين.

١٣ . إذا كانت الإجابة تمثل فقرة (٢) أو (٣) فضلاً أذكر بعض المواقف التي لم ترض عنها:

١ . ........................................

٢ . ........................................

٣ . ........................................

١٤ . هل اشتمل عقد الإيجار على توفير الخدمات؟. [1] نعم [2] لا

١٥ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فما هي هذه الخدمات؟

[1] الماء. [2] المكيف [3] الكهرباء. [4] الفرش.
[5] برادات الماء. [6] النظافة [7] الصيانة. [8] الحراسة.

١٦ . إذا كانت الإجابة بـ (لا)، فمن يقوم بتوفيرها؟

[1] البعثة أو الشركة عن طريق مقاول. [2] المكتب التنفيذي. [3] لا أدري.

١٧ . في حالة عدم شمول عقد الإيجار على توفير هذه الخدمات فهل روعي ذلك في تحديد أجرة العمارة عند التأجير؟. [1] نعم [2] لا

١٨ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم)، فما هي نسبة أجرة الخدمات من قيمة الإيجار؟.

[1] ١٠٪ [2] ١٥٪ [3] ٢٠٪
[4] ٢٥٪ [5]
[6] غير ذلك (فضلاً حدد):

* ٣٨ . مستوى الصيانة: [1] ممتاز. [2] جيد. [3] رديء.

٣٩ . المتابعة من قبل المكتب التنفيذي المشرف على الحجاج في المبنى؟.

[1] موجودة. [2] غير موجودة.

٤٠ . مستوى المتابعة: [1] ممتاز. [2] جيد. [3] رديء.

* ٤١ . وسائل السلامة:

[1] توجد طفاية حريق واحدة في كل شقة.
[2] توجد طفايات حريق وسطول رمل عند المدخل الرئيسي للمبنى.
[3] توجد طفاية حريق في كل شقة وطفايات حريق وسطول رمل عند المدخل الرئيسي للمبنى.
[4] لاتوجد طفايات حريق في المبنى نهائياً.

* ٤٢ . التمديدات الكهربائية: [1] معزولة داخل مواسير. [2] غير معزولة.

* ٤٣ . الشبابيك:

[1] يوجد عليها سلك يمنع دخول الحشرات. [2] لايوجد عليها سلك لمنع دخول الحشرات.

٤٤ . الإضاءة: [1] كافية في جميع أجزاء المبنى. [2] غير كافية.

* ٤٥ . سلم طوارئ: [1] موجود. [2] غير موجود.

٤٦ . هل توجد خزينة لدى مسئول المبنى لحفظ المتعلقات الشخصية؟ [1] نعم. [2] لا.

٤٧ . هل يوجد سجل للسكن المؤجر مدوّن به عدد الحجاج الساكنين في المبنى؟.

[1] نعم. [2] لا.

**اسئلة خاصة بالحجاج:**

٤٨ . هل انتظرت كثيراً بعد مجيئك إلى مكة المكرمة/المدينة المنورة للوصول إلى سكنك؟.

[1] نعم. [2] لا.

٤٩ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فما هو السبب؟.

[1] عدم وجود مندوب البعثة أو الشركة. [2] عدم وجود السكن المستأجر مسبقاً.
[3] عدم معرفة مسئول المكتب موقع السكن. [4] إشغال المبنى بالحجاج.

٥٠ . فكم كانت مدة انتظارك؟.

[1] ساعة. [2] ساعتان. [3] ثلاث ساعات.
[4] أربع ساعات. [5] خمس ساعات. [6] أكثر من خمس ساعات.



٥١ . لماذا أخترت هذا السكن في هذه المنطقة؟

[1] قريب من الحرم. [2] إيجاره رخيص.
[3] وسائل النقل متوفرة. [4] مستوى السكن جيد.
[5] قريب من المشاعر. [6] اختاره المستأجر (بعثة أو شركة).

٥٢ . هل أنت راضٍ عن بعد سكنك عن الحرم؟

[1] نعم. [2] لا.

٥٣ . كيف تقيم أجرة السكن؟

[1] معقولة. [2] مرتفعة نسبياً. [3] مرتفعة جداً.
[4] منخفضة. [5] لا أدري.

٥٤ . هل أنت راضٍ عن الخدمات المتوفرة في السكن؟

[1] راضٍ جداً. [2] راضٍ نوعاً ما. [3] غير راضٍ.

٥٥ . ماهي طريقة وصولك في أغلب الأحيان من السكن إلى الحرم وبالعكس؟

[1] سيراً على الأقدام. [2] بالنقل الجماعي.
[3] بسيارة أجرة (تاكسي). [4] بسيارة خاصة بالبعثة أو الشركة.

١٩ . في حالة عدم شمول العقد على توفير الخدمات المطلوبة، فما هو السبب؟.

[1] عدم رغبتي في ذلك.
[2] عدم رغبة الطرف الثاني «من البعثات والشركات وغيرهما» في ذلك.

٢٠ . إذا كانت الإجابة على السؤال رقم (١٤) بـ (نعم)، فهل قمت بإيداع نسبة ١٥٪ من قيمة الإيجار لدى المؤسسة كتأمين يتم الصرف منها في حالة عدم الوفاء بالإلتزامات التي نص عليها عقد الإيجار؟

[1] نعم [2] لا

٢١ . هل قمت بتقديم العقد الذي تمّ الإتفاق عليه بينك وبين الحجاج أو البعثة أو الشركة للمؤسسة لكي تصادق عليه؟.

[1] نعم [2] لا

٢٢ . إذا كانت الإجابة بـ (لا) فما هو السبب؟

[1] ماكنت أدري ذلك.
[2] منعني عن ذلك الطرف الثاني.
[3] لكي لاتطلب المؤسسة مني إيداع نسبة ١٥٪ من قيمة الإيجار لديها.
[4] الإهمال.
[5] غير ذلك (فضلاً حدد):

٢٣ . هل تقاضت مؤسسات الطوافة أو الأدلاء مبلغاً معيناً أثناء عملية التصديق على العقود تحت أي مسمى؟

[1] نعم [2] لا

٢٤ . ماهي أفضل طريقة لتأجير المساكن للحجاج في نظرك؟

[1] عن طريق الحجاج أنفسهم مباشرة.
[2] عن طريق البعثات أو الشركات أو الهيئات الممثلة للحجاج.
[3] عن طريق المكاتب العقارية.
[4] عن طريق المؤسسات الأهلية للطوافة أو الأدلاء كما كان في السابق.
[5] عن طريق البعثات والشركات والحجاج والمؤسسات معاً.
[6] أن يكون المالك أو المؤجر حراً في اختيار الجهة لتأجير مبناه.

٢٥ . هل تمّ تقديم ضمان بنكي من قبل الطرف الثاني عن الدفعات المتبقية من قيمة الإيجار؟.

[1] نعم [2] لا

٢٦ . هل عدد الحجاج الذين سكنوا في عمارتك:

[1] كان مطابقاً للعدد المصرح به في التصريح.
[2] كان زائداً عن العدد المصرح به.
[3] كان أقل من العدد المصرح به.



٢٧ . إذا كان عدد الحجاج زائداً عن العدد المصرح به، فهل ترتب على ذلك التزامات مالية أخرى على الطرف الثاني؟.

[1] نعم [2] لا

٢٨ . هل تم إسكان العدد الزائد من الحجاج على نفقة الطرف الثاني؟.

[1] نعم [2] لا

٢٩ . كم مرة قمت بتأجير عمارتك على الحجاج في هذا الموسم؟.

(سؤال خاص بالملاك أو المؤجرين بالمدينة المنورة)

[1] مرة واحدة.
[2] مرتان.
[3]
[4] أكثر من ثلاث مرات.

٣٠ . هل طبقت عليك عقوبات بسبب مخالفة ضوابط الإسكان؟.

[1] نعم [2] لا

٣١ . إذا كانت الإجابة بـ (نعم) فهل المخالفات:

[1] خاصة بعدم الحصول على التصريح.
[2] خاصة بإعادة تأجير المبنى مرة أخرى في نفس الفترة التي تم الإتفاق على التأجير فيها من قبل.
[3] خاصة بالخدمات.
[4] خاصة بالتأجير للأجانب أكثر من حاجته إلى السكن طوال العام.
[5] غير ذلك (حدد):

# قائمة المحتويات

| الموضوع | الصفحة |
|---|---|




| الموضوع | الصفحة |
|---|---|